

Univerzita Karlova v Praze  
Přírodovědecká fakulta  
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie  
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Eva Čejková

**LOKÁLNÍ AKTÉŘI PROCESU SUBURBANIZACE NA  
PŘÍKLADU ČESKÝCH BUDĚJOVIC**

**LOCAL STAKEHOLDERS OF THE SUBURBANIZATION PROCESS IN  
THE CASE OF ČESKÉ BUDĚJOVICE**

*Diplomová práce*

Praha 2012

Vedoucí diplomové práce:  
doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, 15. 8. 2012

.....  
Bc. Eva Čejková

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala vedoucímu diplomové práce doc. RNDr. Martinu Ouředníčkovi, Ph.D. za cenné rady a podněty a také čas, který věnoval vedení této práce. Zároveň bych chtěla poděkovat za možnost zpracovat diplomovou práci v rámci projektu SP/4i5/212/07 „*Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí*“ katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze poskytnutého Ministerstvem životního prostředí ČR.

Dále bych ráda poděkovala doc. RNDr. Janu Kubešovi, CSc. za spolupráci na přípravě řízených rozhovorů se starosty suburbánních obcí a studentům Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích za spolupráci na realizaci rozhovorů.

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zabývá identifikováním lokálních aktérů procesu rezidenční suburbanizace. Zájmovým územím práce je suburbánní zóna města České Budějovice, které prodělává v post-socialistickém období intenzivní rezidenční výstavbu a populační rozvoj. Nástroje, které by mohly tento proces řídit (předcházet jeho negativním dopadům a naopak podporovat jeho pozitiva), jsou velmi omezené. Nejdůležitějším nástrojem řízení rozvoje území, tj. územním plánem, disponují jednotlivé obce. Ukazuje se však, že přístup obcí k územnímu plánování je nekoncepční. Zastupitelstva jsou vystavena velkému tlaku ze strany individuálních stavebníků, vlastníků pozemků i developerů, kteří požadují rozšíření zastavitelných území. Zastupitelé zpravidla jejich požadavkům vyhoví a přistupují k častým změnám územních plánů. Tyto kroky mohou vést k příliš rychlému a rozsáhlému stavebnímu rozvoji s řadou negativ z pohledu obcí i celého metropolitního regionu. V diplomové práci je nevhodný suburbánní rozvoj dokumentován formou případové studie obce Srubec, jejíž rozvoj nese prvky tzv. urban sprawl. Cílem případové studie bylo mj. identifikovat chybná rozhodnutí aktérů, která vedla k negativnímu rozvoji.

Klíčová slova: rezidenční suburbanizace, rezidenční urban sprawl, lokální aktéři procesu suburbanizace, České Budějovice

## **ABSTRACT**

The thesis deals with identification of local actors of a residential suburbanization. The main interest of this work is suburban area of the town České Budějovice, which is in this post-socialistic period undergoing intensive residential construction and population development. The tools, which could possibly control this process (to prevent its negative impacts and on the other hand to support its positives) are very limited. The most important tool for controlling the development of the territory (which is municipal plan) is available to particular municipalities. However it indicates now that the attitude of the municipalities towards town and country planning is rather „difficult“. Councils are under a big pressure of the individual builders, landowners and also developers, who require expansion of the usable territories for more building. The councils usually comply those requirements and they are willing to change the municipal plan. From communities point of view and also from metropolitan region point of view can such steps lead to too fast and extensive building development with series of negative impacts. In the thesis there is an intention to document this inappropriate suburbanization development by a case study of the village Srubec, which is affected by so called urban sprawl impacts. The target of the case study has been among others to identify wrong decisions of the stakeholders, which led to the negative development.

Keywords: residential suburbanization, residential urban sprawl, local stakeholders of the suburbanization process, České Budějovice



## OBSAH

<b>1. ÚVOD</b>	<b>8</b>
<b>2. TEORETICKÝ ÚVOD DO PROBLEMATIKY</b>	<b>11</b>
2.1 SUBURBANIZACE A POST-KOMUNISTICKÉ MĚSTO	12
2.2 DOPADY URBAN SPRAWL	15
<b>3. METODIKA VÝZKUMU</b>	<b>21</b>
<b>4. VYBRANÉ ASPEKTY PROCESU SUBURBANIZACE Z POHLEDU STAROSTŮ OBCÍ V SUBURBÁNNÍ ZÓNĚ ČESKÝCH BUDĚJOVIC</b>	<b>25</b>
4.1 POZICE AKTÉRŮ SUBURBÁNNÍHO ROZVOJE	31
4.2 POSTOJ STAROSTŮ OBCÍ K DALŠÍMU STAVEBNÍMU ROZVOJI (POZITIVA VS. NEGATIVA ROZVOJE)	35
4.3 SOCIÁLNÍ KLIMA V SUBURBIÍCH	43
4.4 PLÁNOVÁNÍ STAVEBNÍHO ROZVOJE OBCÍ	47
<b>5. PŘÍPADOVÁ STUDIE OBCE SRUBEC</b>	<b>52</b>
5.1 STAVEBNÍ A POPULAČNÍ VÝVOJ OBCE A SOCIODEMOGRAFICKÁ STRUKTURA OBYVATELSTVA	53
5.2 VÝCHOZÍ PODMÍNKY SUBURBÁNNÍHO ROZVOJE	57
5.3 REGULACE VÝSTAVBY – TVORBA A DODRŽOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	60
5.4 PROCES VÝSTAVBY NOVÝCH REZIDENČNÍCH LOKALIT	68
5.5 DŮSLEDKY NOvé VÝSTAVBY	75
5.6 SHRnutí	81
<b>6. ZÁVĚR</b>	<b>87</b>
<b>7. LITERATURA</b>	<b>91</b>

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled oslovených aktérů .....	23
Tabulka 2: Struktura respondentů – obyvatelé obce Srubec (n=20) .....	24
Tabulka 3: Vývoj počtu obyvatel a počtu obydlených domů v Českých Budějovicích a jejich suburbánní zóně podle výsledků SLDB v letech 1991, 2001 a 2011 .....	28
Tabulka 4: Srovnání postojů starostů suburbánních obcí Českých Budějovic a Prahy k příchodu nových obyvatel.....	38
Tabulka 5: Odpovědi na otázky: „Jaká jsou hlavní pozitiva/negativa výstavby domů v obci?“ a „Jaké konkrétní přínosy a naopak problémy nebo nové jevy přinesl příchod nových obyvatel do obce“.....	39
Tabulka 6: Občanské iniciativy v suburbii .....	42
Tabulka 7: Srovnání hodnocení charakteru sociálních vztahů mezi starými a novými obyvateli starosty suburbánních obcí Českých Budějovic a Prahy.....	44
Tabulka 8: Struktura obyvatelstva podle věku v obci Srubec v letech 1991, 2001 a 2011.....	57
Tabulka 9: Vzdělanostní struktura obyvatelstva obce Srubec v letech 1991, 2001 a 2011 .....	57
Tabulka 10: Zábor ZPF podle třídy ochrany v návrhu územního plánu obce Srubec .....	66
Tabulka 11: Základní charakteristiky dokončených lokalit výstavby developerů.....	69
Tabulka 12: Etapy výstavby firmy THB Invest na Srubci .....	70
Tabulka 13: Etapy výstavby firmy Estate Invest na Srubci .....	71

## Seznam grafů

Graf 1: Struktura odpovědí na otázku: „Kdo byl hlavním iniciátorem výstavby nových rodinných (příp. bytových) domů v obci po roce 1989“.....	32
Graf 2: Struktura odpovědí na otázku: „Proč si, podle Vašeho názoru, vybrala developerská společnost právě Vaši obec?“ .....	34
Graf 3: Struktura odpovědí na otázku: „Jaký je Váš postoj k další výstavbě domů v obci z pozice starosty?“ .....	35
Graf 4: Struktura odpovědí na otázku: „Jak hodnotíte příchod nových obyvatel (do nové zástavby) z pozice starosty?“ .....	37
Graf 5: Struktura odpovědí na otázku: „Jaké jsou, podle Vašeho názoru, sociální vztahy mezi starými a novými obyvateli v obci?“ .....	44
Graf 6: Struktura odpovědí starostů obcí na otázky vystihující chování nových obyvatel.....	45
Graf 7: Rok schválení platného územního plánu obcí .....	47
Graf 8: Struktura odpovědí na otázku: „Umožnila by obec další výstavbu domů nad rámec současného územního plánu – tedy prostřednictvím jeho změny (příp. plánuje tvorbu nového územního plánu)?“ .....	48
Graf 9: Struktura odpovědí na otázku: „Postrádáte nějaké (legislativní) nástroje při tvorbě územního plánu, které by umožnily lépe usměrnit výstavbu a zamezit jejímu negativnímu působení?“ .....	49
Graf 10: Struktura odpovědí na otázku: „Postrádáte nějaké (legislativní) nástroje, které by v průběhu výstavby domů umožnily lépe výstavbu usměrnit a zamezit jejímu negativnímu působení?“ .....	50
Graf 11: Struktura odpovědí na otázku „Myslíte si, že by měl existovat vyšší územně plánovací dokument, který by usměrňoval územní rozvoj v rámci Českobudějovické aglomerace?“ .....	51
Graf 12: Vývoj počtu domů v obci Srubec podle sčítání lidu v letech 1860 až 2011 .....	54

Graf 13: Počet dokončených bytů v obci Srubec v letech 1997 až 2010.....	54
Graf 14: Počet obyvatel v obci Srubec podle sčítání lidu v letech 1860 až 2011 .....	55
Graf 15: Vývoj počtu obyvatel obce Srubec v letech 1971 až 2010 .....	55
Graf 16: Vývoj populačního přírůstku obce Srubec v letech 1971 až 2010.....	56
Graf 17: Příjmy a výdaje rozpočtu obce Srubec v letech 2000 až 2010.....	80

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Suburbia Českobudějovické aglomerace (2010) – koncentrické zóny a územně-správní členění .....	26
Obrázek 2: Vývoj počtu obyvatel mezi roky 2001 a 2011 podle obcí .....	28
Obrázek 3: Podíl obydlených domů postavených v letech 2001 – 2011 na počtu obydlených domů podle obcí.....	29
Obrázek 4: Působení developera/developerů v obci + objem bytové výstavby .....	33
Obrázek 5: Postoj představitelů obcí k další výstavbě domů + intenzita výstavby.....	36
Obrázek 6: Poloha obce Srubec .....	52
Obrázek 7: Zástavba Srubce .....	53
Obrázek 8: Rezidenční výstavba v obci Srubec k roku 2010.....	61
Obrázek 9: Výřez z návrhu územního plánu obce Srubec.....	64
Obrázek 10: Nová výstavba v obci Srubec – lokality developerských projektů .....	68
Obrázek 11: Srubecký kopec, etapa I.....	71
Obrázek 12: Řadové domy v lokalitě Srubecký kopec I.....	71
Obrázek 13: Lokalita Na Štětkách před realizací nové výstavby.....	73
Obrázek 14: Prostorová separace lokality Na Štětkách od zástavby obce .....	73
Obrázek 15: Výstavba firmy Estate Invest Na Štětkách .....	73
Obrázek 16: Lokalita K Hájovně.....	74
Obrázek 17: Lokalita K Hájovně (stav komunikace) .....	74
Obrázek 18: Současná podoba Dobrovodské ulice.....	75
Obrázek 19: Architektonicky ojedinělé stavby (Na Štětkách) .....	76
Obrázek 20: Architektonicky ojedinělé stavby (Dobrovodská ulice) .....	76
Obrázek 21: Improvizované hřiště .....	77
Obrázek 22: Dětské hřiště v lokalitě Srubecký kopec IV .....	77
Obrázek 23: Mateřská škola I .....	78
Obrázek 24: Mateřská škola II .....	78

## Seznam příloh

Příloha 1 Vývoj počtu obyvatel a trvale obydlených domů v obcích suburbánní zóny Českých Budějovic.....	98
Příloha 2 Podklad pro řízení rozhovory se starosty obcí .....	100
Příloha 3 Důležité mezníky vývoje rezidenční výstavby v obci Srubec .....	108
Příloha 4 Varianty trasy obchvatu obce Srubec navrhované občanským sdružením “Srubec – místo k životu” .....	109

## 1. Úvod

Příměstská krajina velkých českých měst prochází v současnosti významnou proměnou. Z jádrového města se sem přesouvá městské obyvatelstvo a jeho aktivity a dochází tak k „poměšťování“ tohoto původně venkovského prostoru. Nejvýznamnějším z procesů, které se na proměně podílejí, je proces suburbanizace, který je přirozeným procesem ve vývoji měst v demokratických zemích. V Česku se začíná opětovně projevovat od počátku 90. let 20. století jako znovuoobnovení procesu započatého v menší míře již v meziválečném období a uměle přerušeno centrálně plánovacími mechanismy v období socialismu. Na intenzitě nabývá suburbanizace na přelomu tisíciletí. V zemích západní Evropy se suburbanizace dynamicky rozvíjí již v poválečném období a v USA dokonce již od 30. let 20. století. Zejména v USA se pak setkáváme s živelnou formou suburbanizace nazývanou „urban sprawl“, která je charakteristická extrémním rozptýlením nové výstavby o nízké hustotě ve velkém množství lokalit (Sýkora 2002). Na počátku této formy rozvoje přinášejícího řadu negativních dopadů stojí slabé plánování územního rozvoje. Ačkoli není suburbanizace v českém prostředí natolik rozvinutá jako v Severní Americe a český sídelní systém se vyznačuje svými specifiky, upozorňují někteří autoři na známky rozvoje ve formě urban sprawl i v Česku (Jackson 2002, MŽP 2005, Baše, Cílek 2006, Gremlica 2008). Případné negativní důsledky procesu mohou ohrozit vývoj jednotlivých lokalit i dlouhodobě udržitelný rozvoj celých aglomerací. Struktura osídlení se totiž vyznačuje vysokou setrvačností a rozvoj ve formě urban sprawl vytváří „v podstatě nevratné změny v našem systému osídlení a ve využívání krajiny člověkem“ (Sýkora 2002, s. 9, viz také Jackson 2002).

V této práci chápu urban sprawl<sup>1</sup> jako neregulovaný, živelný rozvoj v suburbánní zóně vyvolávající negativní odezvy ze strany místních obyvatel nebo samosprávy suburbánních obcí. Důvodem, proč se v práci zaměřuji na lokální úroveň, je fakt, že nejvýznamnější kompetence z hlediska řízení územního rozvoje leží v rukou obecních samospráv a také proto, že věřím v zásadní roli lokálních aktérů v procesu suburbanizace. Jednotliví aktéři realizují své záměry v legislativních a regulačních podmínkách nastavených na národní (případně regionální) úrovni, ale to, co vede k rozdílnému vývoji v jednotlivých suburbánních obcích, jsou právě odlišnosti lokálních aktérů a jejich rozhodnutí. Zájmovým územím v této práci je suburbánní zóna Českých Budějovic jako města s intenzivně se rozvíjející suburbanizací (Ouředníček, Čejková 2009). Při výběru území i následné formulaci cílů a otázek jsem vycházela z poznatků o suburbánní zóně Českých Budějovic získaných v rámci zpracování bakalářské práce (Čejková 2007).

---

<sup>1</sup> V práci se omezím na sledování rezidenční suburbanizace a rezidenčního urban sprawl.

Stanovila jsem následující cíle a výzkumné otázky diplomové práce. První okruh cílů a otázek se vztahuje k celé suburbánní zóně Českých Budějovic:

- Prvním cílem je zjistit, kteří aktéři jsou na úrovni jednotlivých obcí hlavními iniciátory suburbánní výstavby. Předpokládám, že hlavní roli budou mít individuální stavebníci, kteří jsou nositeli spíše pozvolného a tedy přirozenějšího stavebního vývoje, na druhém místě se bude jednat o developerské firmy. Pokusím se zjistit, jak důležitá je role developerů v suburbánním rozvoji. Dále mne zajímá, zda dochází k soutěžení obcí v oblasti přilákání výstavby a nových obyvatel na vlastní území a zda se zastupitelstva obcí snaží vyjednávat s developerskými společnostmi.
- Druhým cílem je odhalit postoj představitelů obcí v suburbánní zóně Českých Budějovic k dalšímu stavebnímu rozvoji a příchodu nových obyvatel. Předpokládám, že struktura názorů bude odpovídat zjištěním v suburbánní zóně Prahy z roku 2004, kdy převažoval pozitivní postoj starostů k příchodu nových obyvatel (viz Puldová, Ouředníček 2006, Špačková, Ouředníček 2012b). Situace v pražské suburbánní zóně v roce 2004 může být srovnatelná se současným stavem u českobudějovických obcí. Proces suburbanizace se po roce 1989 nejdříve projevil v případě Prahy a u menších českých měst se začal rozvíjet později a v menší intenzitě. Cílem je zjistit, jaké pozitivní a negativní dopady procesu suburbanizace v obcích starostové vnímali. Tedy zjistit, co je vedlo k vytvoření postoje vůči budoucímu rozvoji obce.
- Ze sledovaných dopadů procesu suburbanizace budou podrobněji sledovány dopady na sociální klima suburbánních obcí jakožto často diskutovanou problematiku v české urbánní geografii. Na tomto místě opět předpokládám podobnou strukturu odpovědí, jako tomu bylo s časovým předstihem v pražské suburbánní zóně (viz Puldová, Ouředníček 2006, Špačková, Ouředníček 2012b). Zajímá mne charakter sociálních vztahů mezi novými a původními obyvateli a úroveň participace nově příchozích obyvatel na sociálním a politickém životě. Úroveň participace ukazuje na stupeň zapojení nových obyvatel do života obcí.
- Zastupitelstva obcí mají široké kompetence v procesu územního plánování jako zásadního nástroje k řízení rozvoje vlastního území. Cílem je zjistit, jakým způsobem obecní zastupitelstva používají nástrojů územního plánování, zda dochází k častým změnám územně plánovací dokumentace a jaké jsou motivy těchto aktualizací. Dále se pokusím odhalit, jestli zastupitelstva postrádají nějaké (legislativní) nástroje při tvorbě územního plánu, případně při následující výstavbě domů; zda spolupracují na plánování územního rozvoje s okolními obcemi a zda by uvítaly přenesení části kompetencí na úroveň metropolitního regionu.

Na základě zjištění v první části práce byla vybrána suburbánní obec (obec Srubec), na jejímž příkladu se snažím dokumentovat průběh suburbánního vývoje, který podle mého názoru nabývá formy urban sprawl tak, jak jsem jí definovala v úvodu. Nemá se tedy jednat o reprezentativní příklad českobudějovického suburbia, ale spíše

o extrémní příklad. Případová studie má sloužit nejen k popisu, ale také k vysvětlení subrubánního vývoje. Vedle popisu prostorových proměn sleduji také klíčové aktéry a jejich činnosti přispívající k prostorovým změnám. Jak uvádí Sýkora (2003), objasnění kontextu, příčin i důsledků procesu je nejvhodnější právě v detailním pohledu konkrétních aktérů a lokalit.

V rámci případové studie si kladu za cíl:

- Specifikovat podobu vývoje ve formě urban sprawl na příkladu vybrané obce.
- Nalézt klíčové lokální aktéry, kteří formovali vývoj obce. Vycházím z předpokladu, že nejdůležitější rozhodnutí, která určují, zda se obec bude rozvíjet příznivým nebo nepříznivým způsobem, se odehrávají na lokální úrovni. Dále předpokládám, že zásadní vliv bude mít zastupitelstvo obce, které určuje vizi jejího rozvoje, a druhým nejvlivnějším aktérem budou developerské firmy.
- Identifikovat roli „odborníků“ (zejména zpracovatel a pořizovatel územního plánu, vybrané orgány státní správy) zapojených do lokálního rozvoje.

Práce je členěna na teoretickou část, kde shrnuji informace o fenoménu urban sprawl, a stěžejní praktickou část rozdělenou do dvou kapitol. První kapitola hodnotí proces suburbanizace z pohledu formulovaných otázek ve všech subrubánních obcích v zázemí Českých Budějovic. Druhá kapitola má formu případové studie a čerpá z poznatků terénního šetření v rámci vybrané obce. V práci je kladen důraz na výzkumné metody kvalitativního charakteru, které jsou doplněny analýzou statistických dat. Stěžejní metodou výzkumu je metoda řízeného rozhovoru s aktéry suburbanizace. Nejprve byly ve spolupráci s Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích provedeny řízené rozhovory se starosty subrubánních obcí. Starostové obcí jsou jako členové zastupitelstva důležitými aktéry rozvoje a zároveň mají dobrou znalost vývoje obce a poměrů v obci. Následně jsem samostatně realizovala případovou studii vybrané obce. Ta byla také postavena na metodě řízených rozhovorů s vybranými aktéry. Diplomová práce byla zpracována v rámci projektu *SP/4i5/212/07 „Subrubánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí“* katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze poskytnutého Ministerstvem životního prostředí ČR. Doufám, že práce rozšíří poznatky o vývoji českobudějovické subrubánní zóny a přispěje k diskuzi o možnostech regulace negativních forem procesu suburbanizace.

## 2. Teoretický úvod do problematiky

Tato práce se zabývá procesem rezidenční suburbanizace a zejména pak odhalením příčin vývoje na lokální úrovni z pohledu jednotlivých aktérů tohoto procesu měnícího struktury měst ve vyspělých zemích. Jednotná definice procesu suburbanizace neexistuje. Nejobecněji lze suburbanizaci definovat jako „kontinuální změnu sociálního a fyzického prostředí z venkovského na (před)městské, (sub)urbánní“ (Ouředníček 2002, s. 41). Suburbanizace se realizuje příchodem lidí a jejich aktivit do území ležícího vně kompaktní zástavby měst, ale v rámci metropolitního regionu. Původní význam pojmu suburbanizace představuje jednu z fází vývoje měst. Jednotlivé fáze vývoje měst byly definovány změnami v rozmístění obyvatelstva v rámci městského regionu (van den Berg a kol. 1982). Sledován byl vzájemný vztah mezi růstem a úpadkem jader měst a jejich zázemí. Autoři formulovali čtyři stadia urbanizačního procesu, tj. urbanizaci, suburbanizaci, desurbanizaci a reurbanizaci. Suburbanizace představovala fázi (v období přechodu od průmyslové ekonomiky k terciární), kdy populace v zázemí města roste více než ve městě samotném (relativní dekoncentrace), později má docházet dokonce k poklesu počtu obyvatel ve městě (absolutní dekoncentrace). Suburbanizace byla umožněna nárůstem příjmů domácností a budováním systémů hromadné dopravy. Uvedený koncept si získal širokou odezvu a v rámci studií zaměřených na suburbanizaci je často kladen důraz na hodnocení vztahu mezi populačním růstem jádra a zázemí metropolitního regionu (Sýkora, Sýkorová 2007, Ouředníček 2003, 2002)<sup>2</sup>. Současní autoři hovoří spíše o prolínání různých procesů vývoje měst, jejichž nositeli jsou různé sociální skupiny, které se vyznačují odlišným migračním chováním, jak ukazuje teorie diferenciální urbanizace (viz Ouředníček 2007). Zmíněné fáze vývoje tedy nemusí nutně následovat jedna za druhou, ale probíhají souběžně, přitom některý z procesů může být dominantní (Ouředníček 2002, Ryšavý, Link, Velíšková 1994). Některé procesy působící v zázemí jádrových měst aglomerací mají velmi podobné projevy jako samotná suburbanizace z hlediska proměny fyzického i sociálního prostředí. Jedná se např. o tangenciální migraci a migraci na dlouhé vzdálenosti (Ouředníček 2007). Suburbanizace bezesporu představuje „komplexní proces, který je podmíněn a způsoben celou řadou vzájemně provázaných faktorů“ (Sýkora 2002, s. 10). Na první pohled je patrné prostorové rozpínání měst do okolní krajiny. Suburbanizace má ale kromě své morfologické složky také dimenzi funkční i sociálně-demografickou (Ptáček 2004, Sýkora 2003).

Suburbanizace je jevem, který nelze zastavit (Ptáček 2004, Sýkora 2002). Jedná se o legitimní projev touhy obyvatel po daném typu bydlení, tedy bydlení ve vlastním

---

<sup>2</sup> Proces suburbanizace není realizován pouze prostřednictvím migrace obyvatel z města do suburbánní zóny, přemísťovány jsou také komerční aktivity (obchod, skladování, výroba apod.). Hovoříme pak o „komerční suburbanizaci“. V této práci se zaměřuji primárně na rezidenční suburbanizaci.

rodinném domě se zahradou. Preference bydlení v suburbánní zóně se projevuje i v případě post-socialistických zemí (Kahrik, Leetmaa 2009, Hnilička 2005). Suburbanizace bývá někdy mylně ztotožňována s rozvojem ve formě „urban sprawl“. Urban sprawl je de facto jednou z forem suburbanizace, která vede k vytvoření specifického typu příměstského prostoru. Jedná se o formu, kterou je z ekonomického, sociálního i environmentálního hlediska možné považovat za nežádoucí (Hirschhorn 2005, Sýkora 2002). Jak uvádí Sýkora (2002), prostorová struktura nové výstavby v příměstském prostoru a i prostorová struktura na ni navazujících lidských aktivit se může lišit. Na jedné straně může docházet ke koncentraci, např. do několika hlavních urbanizačních areálů nebo zón (zpravidla podél významných komunikačních os a center osídlení). V zemích se silným regionálním a územním plánováním (např. Velká Británie, Nizozemsko) může docházet i ke vzniku „nových měst“. Na druhé straně existuje forma „extrémního geografického rozptýlení“ nové výstavby ve velkém množství lokalit, někdy umístěných ve volné krajině aniž by přiléhaly ke stávajícím sídlům (Sýkora 2001, s. 10). Tato forma je označována jako „urban sprawl“ a je typická pro metropolitní oblasti USA (Burchell 2005), ale stále více se projevuje i v evropském prostředí, kde se nevyhýbá ani doposud poměrně kompaktním post-komunistickým městům (EEA 2006).

V severní Americe a západní Evropě přitahuje urban sprawl obrovskou pozornost a jsou diskutovány možnosti, jak tomuto jevu předcházet (Burchell 2005, Hirschhorn 2005). Obdobná diskuse se rozvíjí již i v českém prostředí. Autoři poměrně často upozorňují na lokální i celospolečenské hrozby související s procesem suburbanizace a snaží se nastítnit způsoby či nástroje, jakými je možné omezovat negativní dopady procesu nebo jim předcházet (Fibiger 2009, Baše, Cílek 2005, Jackson 2002). Autoři se převážně shodují, že pokud je proces suburbanizace efektivně usměrňován a jsou podporovány jeho koncentrovanější formy, může se jeho negativním důsledkům předcházet nebo jej lze dokonce považovat za proces obnovující rozvoj suburbánních obcí. Jak uvádí Sýkora (2002), důležité je pokusit se „předcházet možným negativním důsledkům a hned od počátku omezovat nežádoucí formy rozvoje osídlení a naopak stimulovat a podporovat ty způsoby rozvoje osídlení a využívání krajiny, které jsou z ekonomického, sociálního a environmentálního hlediska udržitelnější“. Vznikla již také publikace poskytující konkrétní rady obcím (zastupitelům, úředníkům), ale i občanům a dalším, jak se s neregulovaným stavebním rozvojem vyrovnávat (Ouředníček, Temelová a kol. 2008, v angloamerické literatuře např. Chiras, Wann 2007). Podobný cíl mělo i několik menších prací (Fibiger 2009, Jackson 2002).

## **2.1 Suburbanizace a post-komunistické město**

Současná města střední a východní Evropy odpovídají svou vývojovou fází post-komunistickým (post-socialistickým) městům. Post-komunistické město je určitou přechodnou a dočasnou formou, ve které se nacházejí bývalá socialistická města v období přizpůsobování městských prostorových struktur novým politickým a



ekonomickým podmínkám nastoleným po zhroucení komunistických režimů na přelomu 80. a 90. let 20. století (Ptáček 2004, Musil 2003, Sýkora 2001). Hlavní roli v nově nastolených podmínkách má nahrazení centrálně plánované alokace zdrojů tržním systémem. Zatímco principy fungování společnosti byly změněny během několika let, prostorové struktury měst se vyznačují vyšší historickou setrvačností. Přesto však lze post-socialistická města charakterizovat vysokou dynamikou změn prostorové struktury (Sýkora 2001).

Přechod k tržní ekonomice byl doprovázen celou řadou dílčích transformačních procesů. Suburbanizace patří mezi spontánní transformační procesy tak, jak je klasifikuje Sýkora (1996) na příkladu Prahy. Na jedné straně vyčleňuje „systémové transformace“, které jsou výsledkem přímých rozhodnutí vlády s cílem nastavit odpovídající parametry ekonomického systému, které vedou k vytvoření tržního prostředí. Na druhé straně se jedná o spontánní procesy, ke kterým dochází v důsledku změn systémových podmínek. Systémové transformace tvoří tři základní oblasti: omezování role státu v rozhodovacím procesu a alokaci zdrojů, kdy jsou rozhodovací pravomoci přenášeny z institucí veřejného sektoru na řadu aktérů rodícího se soukromého sektoru (tj. institucionální deregulace); procesy privatizace a liberalizace cen a nájmu (v případě nájmu postupná deregulace k tržním hodnotám). Významným privatizačním procesem byly restituce, které jsou označovány jako nejvýznamnější podnět rozvoje trhu s nemovitostmi. Prostřednictvím trhu s nemovitostmi dochází k nejvýraznějším proměnám prostorové struktury měst (Sýkora 2001). V rámci nově nastoleného tržního prostředí se následně začala uplatňovat široká řada nových aktérů, kteří jsou nositeli spontánních procesů. Mezi hlavní celospolečenské trendy ovlivňující proměny měst patří internacionalizace a globalizace. Začíná se uplatňovat také řada místních aktérů.

Transformační procesy ovlivnily nejen města, ale celé sídelní systémy post-komunistických měst. Jiří Musil (2003) shrnul společné hlavní trendy ve vývoji sídelních systémů post-komunistických zemí (na příkladu Česka, Maďarska a Polska):

- růst rozdílů mezi regiony
- růst významu role endogenních ekonomických, sociálních a kulturních potenciálů jednotlivých měst
- rychlejší růst hlavních měst post-komunistických zemí oproti minulosti a oproti ostatním městům
- rychlejší růst měst lokalizovaných v západních částech postkomunistických zemí a na hlavních dopravních tazích do západní Evropy
- vylidňování venkovských oblastí a obcí se zpomalilo a začaly růst obce v blízkosti velkých měst, rozvinuly se procesy metropolizace a procesy suburbanizace

- staré průmyslové oblasti a města vstoupily do období dlouhodobých potíží a krizí
- výrazné proměny vnitřní struktury post-komunistických měst
- výrazné změny sociální struktury měst – zejména v důsledku růstu terciárního sektoru – a také v kultuře měst.

Sýkora (1996, 2001) vyčleňuje spontánně se rozvíjející procesy nejvýznamněji proměňující fyzické, funkční i sociální prostorové struktury Prahy. Jedná se o revitalizaci a komercializaci centra, revitalizaci a počínající gentifikaci některých čtvrtí vnitřního města a suburbanizaci počínající v oblasti vnějšího města a přilehlé zóně metropolitní oblasti Prahy. Obdobné procesy probíhaly i v dalších post-komunistických městech (Pichler-Milanovic 2009). V případě suburbanizace umožnily nově nastolené podmínky znovuoobnovení procesu, který byl v období centrálního plánování potlačen (v Česku v důsledku územní koncentrace investic v rámci střediskové sídelní soustavy). Sýkora (1996) v polovině 90. let předpokládal, že v blízké budoucnosti nebude moci docházet k výraznému rozvoji suburbanizace Prahy vzhledem k tomu, že pouze nejvyšší příjmové kategorie domácností byly v té době schopny pokrýt náklady na koupi rodinného domu. A skutečně do roku 1997 dochází k rozvoji suburbanizace pouze v omezené míře. Rozvoj zpomalila nízká kupní síla obyvatel, neexistence podpůrných programů státní bytové politiky a také neúspěchy některých projektů hromadné příměstské výstavby, např. H-Systém (Sýkora 2001). Po roce 1997 se investiční aktivity přesouvají z centra Prahy do lokalit vnitřního a vnějšího města. Ve vnějších částech měst na okraji kompaktního města se lokalizují nové obchodní, distribuční, skladovací i výrobní aktivity v rámci procesu komerční suburbanizace (Sýkora 2001). Autoři se shodují na výraznějším vlivu komerční suburbanizace ve srovnání s její rezidenční formou (Pichler-Milanovic 2009, Sýkora, Ouředníček 2007, Sýkora 2001). Rezidenční suburbanizaci umožnily nadprůměrné příjmy rostoucího podílu obyvatel, zavedení hypoték a státní podpora jejich čerpání na novou bytovou výstavbu a také vznikající nabídka cenově dostupnější, koncentrované a standardizované výstavby rodinných domů (Sýkora 2001). Suburbanizace mění prostorové struktury post-komunistických měst. Převažuje výstavba navazující na původní zástavbu příměstských obcí, ale staví se i ve volné krajině bez kontaktu s původní zástavbou. Suburbánní zóna získává mladší a vzdělanější obyvatelstvo (zejména mladé rodiny s dětmi, Ouředníček 2007). Suburbanizace tím přispívá ke změně původní sociálně prostorové struktury post-komunistických měst, ve kterých se sociální status obyvatelstva snižoval od centra směrem k jeho okrajům (Sýkora 2001).

Rezidenční suburbanizace není na rozdíl od ostatních uvedených procesů závislá na zahraničních investicích, ale na poptávce obyvatel města. Zvyšováním rozdílů v příjmech domácností a sociální diferenciací (označovaná také jako sociální polarizace) dochází k tzv. „mizení střední třídy“. Sociální polarizace stojí za vytvářením různorodé poptávky po bydlení (Ptáček 2004). Sociální prostorová struktura měst se mění, v některých částech měst dochází k úpadku, zatímco jiné ožívají. Příjmově vyšší

skupiny obyvatelstva vyhledávají kvalitní bydlení jak ve městě, kde díky tomu dochází k procesům revitalizace a gentrifikace, tak také v suburbánní zóně měst. Důvody, které vedly obyvatele měst k přestěhování do suburbánní zóny, analyzovaly Kahrik a Leetmaa (2009) na příkladu Talinu. Jako nejdůležitější motiv se ukázala touha po bydlení ve vlastním domě s vlastním pozemkem. Jako v případě dalších post-komunistických měst, ani v Talinu neexistuje na území města dostatečná nabídka volných parcel a ceny se pohybují vysoko. Proto směřují zájemci o bydlení v rodinném domě do suburbánní zóny, kde mohou realizovat svůj sen. Až na druhém místě se ukázaly být tzv. push faktory, tedy nepříznivé podmínky uvnitř města, které migranty nutí směřovat mimo jeho hranice. Mezi push faktory patří zejména znečištěné ovzduší, hluk, ale také snížený pocit bezpečí. Pro výběr konkrétní lokality byla nejdůležitější blízkost centrálního města aglomerace a dále celkové estetické kvality fyzického prostředí. Vedle hlavních důvodů byla důležitá také dostupnost moderní technické infrastruktury, bezpečnost (nízká kriminalita) a dobrá cena nemovitostí. Blízkost občanské vybavenosti naopak hrála malou roli. Autoři předpokládali, že migranti, kteří směřují do existujících sídel, budou považovat za důležitou blízkost občanské vybavenosti a dostupnost veřejné dopravy, což se podařilo prokázat. Na druhou stranu se nepodařilo odhalit, který faktor motivuje k výběru izolovaných lokalit vznikajících výstavbou „na zelené louce“. Vznik prostorově oddělených lokalit je obecně vnímán jako projev urban sprawl a je považován za negativní<sup>3</sup>. Výběr lokalit pro bydlení je v suburbánní zóně do značné míry spontánní a náhodný a zjištění ukazují na nezkušenost se suburbánním bydlením mladých domácností.

Ve prospěch suburbanizace v post-komunistických městech hrálo jakési „plánovací vakuum“ (Pichler-Milanovic 2009). Neoliberální přístup vlád dával malou prioritu územnímu plánování v 90. letech. Chyběla komplexní národní strategie územního rozvoje a promyšlené regionální politiky. Územní plánování na obecní úrovni bylo charakteristické převažujícím politickým rozhodováním ad hoc spíše než promyšleným dlouhodobým strategickým plánováním.

## **2.2 Dopady urban sprawl**

Stejně jako v případě suburbanizace neexistuje ani v případě pojmu „urban sprawl“ jednotné pojetí a definice, můžeme však vysledovat několik charakteristik, na kterých se autoři shodují (Burchell 2005, Hirschhorn 2005, Gillham 2002). Jako urban sprawl je popisována forma prostorové struktury měst (případně i proces jejího utváření) ve vnějších částech metropolitních regionů, která se vyznačuje:

- nesouvislým rozvojem zástavby soustředěným do mnoha oddělených lokalit (tzv. „leapfrog patterns of development“);

---

<sup>3</sup> V případě suburbánní zóny Talinu je zastoupení izolovaných lokalit vyšší v porovnání se zázemím českých měst.

- vysokou prostorovou segregací jednotlivých lidských aktivit (zejména separace bydlení od ostatních funkcí);
- nízkou hustotou zalidnění.

Bývá také charakterizována dominancí automobilové dopravy, kterou ale můžeme považovat spíše za její příčinu a zároveň téměř nevyhnutelný důsledek. Důležitou okolností vzniku této formy suburbanizace je fragmentované plánování na lokální úrovni veřejné správy a nedostatečné (tj. slabé a nesystematické) plánování na regionální úrovni správy, které toto neomezené rozrůstání měst do volné krajiny umožňuje (Johnston 2000). Namísto toho, aby města rostla organickým způsobem, tedy opakováním autonomních čtvrtí, vytvářejí se v důsledku zónování monofunkční areály (Krier 2001). Rezidenční oblasti jsou tvořeny především nízkopodlažními rodinnými domy. Nerezidenční části suburbánních zón tvoří obchodní domy a nákupní centra, průmyslové i kancelářské parky či sklady. Důvodem opakování tohoto typu komerčního rozvoje v globálním měřítku je nízké riziko pro investory, protože se jedná o ověřený způsob výstavby s předvídatelnými výsledky (Burchell 2005).

Ve Spojených státech stojí za masivním suburbánním rozvojem ve formě urban sprawl, který se začíná rozvíjet po druhé světové válce, jednak nedostatek bydlení způsobený omezením bytové výstavby v období po světové hospodářské krizi ve 30. letech 20. století a jednak vysoká poptávka po novém bydlení ze strany mladých rodin (období baby boomu). Touha lidí po bydlení za městem byla umocněna problémy centrálního města, zejména vysokým znečištěním prostředí a rostoucí kriminalitou. Dostupnost vlastnictví automobilu a nízké ceny benzínu tomuto rozvoji napomohly. Burchell (2005) upozorňuje, že masivní rozvoj suburbanizace byl také výsledkem programů federální vlády, které extenzivní výstavbu podporovaly. Jednalo se zejména o nástroje bytové politiky v podobě garantovaných hypotečních úvěrů a daňových úlev. Významnou roli hrála také podpora výstavby dopravní infrastruktury.

Urban sprawl není pouze americkým fenoménem, ale vytváří se i v evropském suburbánním prostředí s podobnými rysy, jako je tomu v severní Americe (EEA 2006, Bruegman 2005). Evropská města jsou však na rozdíl od amerických kompaktnější, což je dáno jejich historickým vývojem. Jádru a vnitřní části měst jsou tvořeny hustou zástavbou, která se vytvářela v době před vznikem moderních dopravních systémů do své kompaktní podoby. Západoevropská města se začala masivně rozrůstat rozvolněnou zástavbou do svého okolí také v období po druhé světové válce, kdy se bydlení v zeleni za městem stalo dosažitelným pro střední třídu. I v západoevropských zemích vlády dotovaly výstavbu soukromého bydlení v suburbánní zóně. Suburbanizace byla po většinu 20. století vnímána jako nezbytná reakce na zahušťování metropolí v 19. století (EEA 2006). V současnosti je možné identifikovat urban sprawl u velkých měst napříč celou Evropou. Prostorový růst měst přitom není vyvolán růstem městské populace, jako tomu bylo v minulosti. Prostorová expanze evropských měst byla v posledních 20 letech trojnásobně vyšší než populační růst.

Tento vývoj pramení v touze lidí po bydlení v suburbánní prostředí mimo město (EEA 2006).

Pojem urban sprawl je v současnosti používán převážně v negativním smyslu pro označení nežádoucí formy rozvoje měst, i když někteří autoři jmenují i jeho pozitivní aspekty a nesouhlasí s jednoznačnou kritikou. Např. Bruegmann (2005) upozorňuje, že se jedná o přirozený proces, který širším vrstvám populace zpřístupňuje možnost vlastnit dům a bydlet v přírodě. Na dopady je nicméně nutné pohlížet z různých perspektiv, nikoli pouze z pohledu suburbanitů a i u nich jsou uváděna negativa.

Z hlediska post-komunistických měst, která mají zatím stále velmi kompaktní charakter, je důležité sledovat, k jakým negativům může proces suburbanizace vést, aby bylo možné jim předcházet.

Níže jsou shrnuta vybraná negativa rozvoje ve formě urban sprawl, která byla identifikována u severoamerických i evropských měst v rámci dvou komplexních analýz (EEA 2006, TRCP 2002) a která mohou potenciálně ohrozit i města ve střední a východní Evropě. Většinu negativních dopadů můžeme považovat za relevantní až od určité velikosti metropolitního regionu, zejména pak rozsahu suburbánní zóny.

#### 1. Environmentální dopady:

- Extenzivní rezidenční i komerční výstavba, která je charakteristická pro urban sprawl, vede k záboru rozsáhlých ploch volné krajiny i zemědělské půdy v okolí měst. Často přitom dochází k záboru nejkvalitnějších půd, které by měly být zachovány pro zemědělské účely (půdu lze považovat za téměř neobnovitelný přírodní zdroj). Zábor území je v případě rezidenční výstavby de facto trvalou změnou využití území. Návrat k původnímu stavu krajiny by byl velmi komplikovaný vzhledem k vlastnickým vztahům a také velmi nákladný. Lidské aktivity pronikají dále do přírodního prostředí (mnohdy i do chráněných území) a zatěžují přírodní ekosystémy hlukem a znečištěním vzduchu. Vedle úbytku volné krajiny dochází k její narůstající fragmentaci (zejména dopravními stavbami), která snižuje možnost migrace fauny.
- Zvyšuje se zastoupení umělých antropogenních povrchů a zároveň se mění vlastnosti půdy (zhutnění půdy, snížení biologické rozmanitosti), čímž dochází ke změnám v odtokových režimech (snižuje se retenční schopnost krajiny) i kvalitě vody v tocích (smýváním znečištěné dešťové vody přímo do vodních toků). Dochází ke zvýšení spotřeby vody domácností v suburbánních zónách (rodinné bazény). Ve Spojených státech je v některých oblastech zmiňována problematika snižování zásob podzemních vod.
- Spotřeba energií je v suburbánní zóně vyšší v porovnání s kompaktnější zástavbou měst, neboť samostatný rodinný dům, který neodmyslitelně patří k urban sprawl, je považován za materiálně i energeticky nejnáročnější formu bydlení (Hnilička 2005). Již při výstavbě vznikají vysoké nároky na množství stavebních materiálů (vč. jejich dopravy). V suburbánních zónách zpravidla

případá na jednoho obyvatele větší obytná plocha. Kompaktní zástavba měst je obecně považována za energeticky efektivnější.

- Nejčastěji skloňované dopady urban sprawl jsou v oblasti dopravy. Urban sprawl zvyšuje dopravní zatížení metropolitních regionů z důvodu vysoké míry závislosti obyvatel suburbii na automobilu. Rozsáhlá suburbia mají příliš nízkou hustotu zalidnění, která neumožňuje zavedení efektivní veřejné dopravy. Dalším faktorem, který přispívá k narůstajícímu dopravnímu zatížení, je tzv. prostorová neshoda („spatial mismatch“) v distribuci pracovních příležitostí a bydlení ve městě. V suburbánní zóně se nacházejí hůře placené pracovní příležitosti (obchod, skladování, přeprava), které jsou atraktivní pro méně kvalifikovanou pracovní sílu bydlící zejména ve vnitřních částech měst. Suburbia se naopak stávají domovem bohatších vrstev, které dojíždějí za lépe placenými pozicemi do center a vnitřních částí měst. Zároveň se vlivem komerční suburbanizace změnil prostorový vzorec nakupování. Obyvatelé měst jezdí za nákupy do suburbánní zóny, kde jsou lokalizována největší nákupní centra. Tyto oblasti nejsou zpravidla dobře obslouženy veřejnou dopravou a většina lidí proto používá k dopravě z vnitřních částí měst osobní automobily. Urban sprawl zvyšuje dopravní nároky i v oblasti obsluhy území (např. delší cesty při svažování komunálního odpadu).

#### Ekonomické dopady:

- Podstatné jsou zejména vysoké veřejné výdaje. Mezi ně patří vyšší náklady na výstavbu a údržbu dopravní a technické infrastruktury, ale i sociální infrastruktury (školská zařízení). Patří sem také dražší a méně efektivní veřejná doprava.
- Suburbánní domácnosti mají zvýšené výdaje v oblasti spotřeby energie a individuální automobilové dopravy, jak bylo uvedeno výše.

#### Sociální dopady:

- Sociální dopady mohou být velmi široké. Řadíme sem mimo jiné dopady na kvalitu života a zdraví obyvatel metropolitních regionů. Zvýšený objem dopravy vede k narůstajícímu znečištění vzduchu a narůstajícím hladinám hluku (zejména na území jádrového města, kde dochází ke vzniku dopravních kongescí) a působí nepříznivě na zdraví obyvatel celých metropolitních regionů. Přestože suburbanité směřují do suburbii za méně znečištěným prostředím, jsou nuceni trávit více času v dopravě, a tedy v nejvíce znečištěném prostředí silnic a dálnic. Uvádí se, že s narůstajícím časem stráveným v automobilu dochází ke zvýšení stresové zátěže. Zvyšující se závislost na individuální automobilové dopravě a méně příležitostí přirozeného pohybu v suburbiích snižuje fyzickou aktivitu lidí a zvyšuje pravděpodobnost zdravotních rizik spojených s nadváhou a obezitou. Suburbia jsou označována jako nebezpečná

pro chodce (nedostatek chodníků a přechodů), což může také snižovat zájem o pohyb.

- Zmiňovány jsou nízké estetické hodnoty suburbií z důvodu jednotného a monotónního vzhledu zástavby. Suburbia nemají unikátní zapamatovatelný charakter, což ztěžuje obyvatelům vybudovat si vztah k místu, protože je snadno zaměnitelné s jinými (tzv. ztráta místa). Přitom ale platí, že „vztah k místu je jednou ze zásadních otázek kvality bydlení“ (Hnilička 2005, s. 79).
- Hojně diskutovaným tématem v odborné literatuře jsou dopady související s kvalitou sociálního prostředí. Hovoří o posilování individualizace, která vede ke sníženému smyslu pro komunitu a oslabování sociálního kapitálu stejně jako míry občanské angažovanosti. Vliv se připisuje také nevhodné podobě fyzického prostředí suburbií, ve kterých není dostatek míst vhodných k setkávání (veřejná prostranství – náměstí, parky, vhodně utvořené ulice; místní obchody, restaurace), ani dostatek společenských událostí, v rámci kterých může docházet k navazování sociálních kontaktů. Mnoho času stráveného při dojíždění připravuje rezidenty o čas, který by mohli věnovat navazování kontaktů v lokalitě. Tam, kde jsou vytvořeny kvalitní veřejné prostory, roste rozsah venkovních aktivit obyvatel (Gehl 2000).
- Urban sprawl přispívá k sociální segregaci metropolitních regionů. Má nepřímý vliv na úpadek vnitřních částí měst (urban decay) odchodem ekonomicky silnějšího obyvatelstva. Uvádí se také, že nedochází k regeneraci chátrajících částí měst, protože investice směřují do výstavby za městem (na „zelené louce“).

Zatímco o negativech urban sprawl v environmentální a ekonomické oblasti panuje v odborné literatuře víceméně shoda, názory na proměnu sociálního prostředí se různí. Empirický výzkum post-komunistických měst ukázal, že jsou negativní vlivy v oblasti sociálního prostředí přeceňovány (opět je potřeba upozornit na odlišné rozměry i charakter suburbánního rozvoje i kulturní odlišnosti od Severní Ameriky). Na příkladu pražské suburbánní zóny (Špačková, Ouředníček 2012b) nebylo zjištěno, že by docházelo k izolaci některých skupin obyvatel. Naopak spolu s časem postupně roste integrace nových obyvatel do místní komunity i participace na veřejném dění v obci. Počet a intenzita kontaktů mezi novými a původními obyvateli také v čase narůstá. Rozšiřování sítí sociálních kontaktů probíhá intenzivně prostřednictvím aktivit spojených s dětmi (navzájem mezi dětmi i jejich matkami). Důležitým faktorem pro vznik a udržitelnost sociální soudržnosti a dobrého sociálního klimatu v suburbiích je rezidenční stabilita a nízká fluktuace obyvatelstva. Pro dosažení rezidenční stability je rozhodující, jaká je spokojenost obyvatel v oblasti bydlení. Výzkum na toto téma není příliš častý. Na příkladu Talinu jej provedly Kahrik a Leetmaa (2009). Cílem bylo mj. zjistit, co ovlivňuje rezidenční spokojenost. Celkově byla prokázána vysoká spokojenost suburbanitů s většinou sledovaných aspektů a je tedy možné konstatovat, že suburbánní bydlení ve sledovaném území naplňuje představy migrantů. Přestože,

jak bylo uvedeno výše, byl výběr lokalit pro bydlení často náhodný. Nejmenší míra spokojenosti se vztahovala k dostupnosti veřejné dopravy a také dostupnosti dětských hřišť. Ne každý byl spokojen s podobou nových rezidenčních lokalit, které vznikaly živelně a působí nesourodě. Je zajímavé, že přestože hezké přírodní prostředí bylo jedním z nejdůležitějších motivů pro přestěhování do suburbia, spokojenost s dostatkem zeleně je pouze průměrná. Autorky sledovaly, jak se liší spokojenost obyvatel izolovaných lokalit (vytvořených bez návaznosti na starší sídla). Tito respondenti byli celkově o něco méně spokojeni, a to z důvodu malé občanské vybavenosti a neexistující nebo špatné dostupnosti veřejné dopravy. V oddělených lokalitách byla také nižší spokojenost s kvalitou sociálního prostředí. Toto zajímavé zjištění může souviset s nevyvinutostí sociálních kontaktů v nových lokalitách, kde je zapotřebí více času k navázání sociálních kontaktů. K obdobným závěrům došla Brestičová (2008) v případě Brna, kde zjistila nižší spokojenost suburbanitů z lokalit navazujících na velmi malá venkovská sídla a obecně u nově vybudovaných lokalit, kde nejsou rozvinuté sociální kontakty mezi obyvateli.



### 3. Metodika výzkumu

V rámci diplomové práce byla použita kombinace kvantitativních a kvalitativních metod výzkumu s důrazem na kvalitativní přístup. Vzhledem k tomu, že analýza aktérů suburbánního rozvoje byla doposud v Česku okrajovým tématem, snažím se o popis situace a odhalení určitých pravidelností. Převládají induktivní metody výzkumu. Kvantitativní a kvalitativní metody se mohou vhodně doplňovat a jejich kombinace bývá proto doporučována (Disman 2007, Ouředníček a kol. 2009). Za kvantitativní metodu výzkumu v této práci lze považovat řízené rozhovory realizované na základě standardizovaného dotazníku, které byly využity při šetření názorů starostů suburbánních obcí. Okrajově je používána analýza statistických dat. Kvalitativní metodu zastupují nestandardizované rozhovory s klíčovými aktéry suburbanizačního procesu v obci Srubec a další metody terénního šetření - pozorování, studia dokumentů či internetových stránek aktérů. Snažím se o zachycení situace jednak na mikroregionální úrovni zázemí Českých Budějovic a jednak na lokální úrovni - případovou studií vybrané suburbánní obce Srubec.

Šetření názorů starostů suburbánních obcí se uskutečnilo v průběhu června až září roku 2010 a bylo realizováno ve spolupráci s Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích v rámci výzkumného projektu katedry geografie Pedagogické fakulty, který je finančně podporován grantovou agenturou GA JU – grant č. 072/2010/S. V rámci této spolupráce, jmenovitě s doc. RNDr. Janem Kubešem, CSc., byl upraven standardizovaný dotazník, který posloužil jako podklad řízených rozhovorů. Studenti Jihočeské univerzity (Jonatán Hána, Ondřej Jurák a Václav Karas) se následně podíleli na realizaci rozhovorů se starosty obcí. Starostové obcí byli nejprve osloveni prostřednictvím telefonátu s informací o účelu šetření a prosbou o poskytnutí rozhovoru. Rozhovory byly realizovány při osobní schůzce a probíhaly na základě standardizovaného dotazníku. Podařilo se zrealizovat rozhovory ve 33 obcích. Osloveno bylo celkem 37 obcí a úspěšnost šetření tedy činí 89 %. Samostatně jsem provedla sedm rozhovorů, zbývajících 26 rozhovorů realizovali jmenovaní studenti, kteří získaná data využili ve svých diplomových pracích (Hána 2011, Jurák 2011, Karas 2011).

Výběr obcí, jejichž starostové/starostky byli/y osloveni/y, je uveden v úvodu kapitoly č. 4, seznam vybraných obcí je uveden v příloze č. 1. Některé otázky byly členěny podle jednotlivých sídel obcí. Důvodem tohoto opatření byla snaha po získání geograficky přesnějších údajů, neboť v případě souhrnných odpovědí za celé území obcí může dojít ke zkreslení odpovědi, např. z důvodu výskytu některých jevů pouze na území některého ze sídel obce. Touto úpravou však došlo k výraznému nárůstu časové náročnosti rozhovoru u obcí s více sídly (základními sídelními jednotkami). V případě některých z těchto obcí se tazatelům nepodařilo získat odpovědi v podrobnosti sídel,

starostové byli ochotni odpovídat pouze souhrnně za celou obec. Proto nebylo možné otázky vyhodnotit na úrovni sídel, ale pouze za území celých obcí.

Dotazník obsahoval 26 otázek (viz příloha č. 2). Většina otázek měla, z důvodu snahy o získání podrobné odpovědi a ve snaze vyhnout se ztrátě informace, otevřený charakter. Několik otázek bylo uzavřených s definovanou škálou možných odpovědí. Část otázek byla přejata z výzkumu Urbánní a regionální laboratoře Karlovy univerzity (výsledky výzkumu viz Špačková, Ouředníček 2012b, Puldová 2006, Puldová, Ouředníček 2006, Ouředníček 2003) pro Prahu. Jedná se o otázky č. 19 až 24. Převzetí otázek umožnilo mj. porovnání výsledků obou průzkumů. Otázky byly zařazeny v logickém sledu podle tří tematických okruhů: výstavba nových domů v obci a jejích sídlech, plánování stavebního rozvoje obce a jejích sídel a zapojení nových obyvatel přistěhovavších se po roce 1989 do života v obci a jejích sídlech. První okruh otázek je zaměřen zejména na identifikování hlavních aktérů suburbánního rozvoje v obcích, negativa a pozitiva výstavby a snahu usměrnit výstavbu ze strany politického zastoupení obce i občanského sektoru. Druhý okruh otázek se týká využívání územního plánování jako prostředku pro usměrnění výstavby, tedy zda obce tento nástroj k danému účelu využívají nebo se podřizují požadavkům ze strany investorů a také jaké nástroje obce v procesu územního plánování a výstavbě postrádají. Třetí okruh otázek se týká proměny sociálního klimatu v obcích příchodem nových obyvatel. Odpovědi byly zpracovány do textu kapitoly *Vybrané aspekty procesu suburbanizace z pohledu starostů obcí v suburbánní zóně Českých Budějovic*. Tam, kde to charakter otázky umožnil, byly odpovědi zpracovány do tabulek, grafů a je použita kartografická prezentace výsledků. Některé otázky nejsou zpracovány z důvodu nedostatečné vypovídající hodnoty (otázka č. 11) a irelevantnosti (otázka č. 12).

Detailní sonda do vývoje jedné ze suburbánních obcí – obce Srubec - má formu případové studie. Případové studie v rámci geografie/sociologie města vznikaly již v rámci chicagské školy (Ouředníček a kol. 2009). I v současnosti se v rámci urbánního výzkumu uplatňuje intenzivní výzkum jednotlivých lokalit. Jak uvádí Ouředníček a kol. (2009, str.99): „vysvětlení jevů a procesů je obvykle založeno na mikroúrovni sledování a vybraných případových lokalitách; to umožňuje detailní hodnocení studovaného jevu na základě popisu kauzálních (nikoli statistických) závislostí a poznání institucí, aktérů a mechanismů, které ovlivňují organizaci městského prostředí“.

Byla využita struktura a metodika případových studií použitá v projektu „Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí“ katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze poskytnutého Ministerstvem životního prostředí ČR. Poznatky získané v rámci případové studie byly použity v rámci uvedeného projektu (dílčí výstup projektu viz Špačková, Ouředníček 2012a). Stěžejní využitou metodou sběru dat v případové studii byly nestandardizované řízené rozhovory s lokálními aktéry suburbanizačního procesu. Rozhovory proběhly během srpna a září 2010. Pro dokumentaci následného vývoje byli na jaře roku 2012 opětovně

oslovení někteří z aktérů. Bylo realizováno celkem 12 rozhovorů s významnými lokálními aktéry a zástupci státní správy, kteří v rámci svých pravomocí mohou přímo ovlivnit suburbánní vývoj. Dále bylo realizováno 20 krátkých rozhovorů s místními obyvateli a čtyřmi lidmi majícími dobrou znalost lokálního prostředí.

Do šetření v rámci případové studie bylo celkem zapojeno:

- 12 přímých aktérů suburbánního rozvoje ke zjištění hlavních mechanismů vývoje (přehled aktérů je uveden v tabulce);
- 4 „znalci“ lokálního prostředí k dokumentaci hlavních dopadů vývoje: ředitelka mateřské školy, majitelka obchodu s potravinami/prodavačka, knihovnice, pamětnice (žijící v obci 59 let);
- 20 obyvatel obce k dokumentaci hlavních dopadů suburbánního vývoje.

*Tabulka 1: Přehled oslovených aktérů<sup>4</sup>*

Aktér	Instituce	Role
PhDr. Zuzana Vyhnálková	Obec Srubec	Starostka obce
František Procházka	Obec Srubec	Místostarosta, bývalý starosta
Martin Benda, Stanislav Hafner	THB – INVEST a.s., obec Srubec	Developer, Martin Benda je zároveň členem zastupitelstva
Jan Kysela	Estate Invest CB s.r.o., EICB Real Estate Srubec s.r.o.	Developer
Ing. Vlastislav Eliáš, Jana Karbulková	Magistrát města Č.B., Stavební úřad ČB	Vedoucí stavebního úřadu, referentka
Ing. arch. Jiří Brůha	A + U DESIGN s.r.o.	Zpracovatel územního plánu, projektant výstavby firem THB – INVEST a.s. a Estate Invest CB s.r.o.
Ing. Vlastimil Smítka	UPLAN, s. r. o.	Pořizovatel nového ÚP obce Srubec a změny č. 4 schváleného ÚP obce
Ing. Ladislav Frolík	Sdružení pro rozvoj obce Srubec	Občanské sdružení
Josef Šesták	Srubec – místo k životu	Občanské sdružení
Jana Marešová	Magistrát města ČB, Odbor ochrany životního prostředí, Oddělení ochrany lesa a ZPF	Referentka ZPF
Zdeňka Němcová, Ing. Radek Kyrian	Magistrát města ČB, Odbor ochrany životního prostředí, Oddělení přírody a krajiny	Vedoucí oddělení, referent
Ing. Zdeněk Steinbauer	Krajský úřad JČK, Odbor životního prostředí, zemědělství, lesnictví, Oddělení ochrany přírody a krajiny a EIA	Referent (ochrana ZPF, územní plány)

Zdroj: terénní šetření, 2010

<sup>4</sup> Kromě uvedených rozhovorů v rámci případové studie byly realizovány další tři rozhovory se zástupci občanských iniciativ vytvořených v suburbánní zóně Českých Budějovic.

Tabulka 2: Struktura respondentů – obyvatelé obce Srubec (n=20)

Pohlaví	Žena		Muž	
	12		8	
Délka pobytu v obci	Starousedlík - 20 let a více		Novousedlík - méně než 20 let (z toho méně než 5 let)	
	10		10 (7)	
Věk	15-35 let		36 – 59 let	60 a více let
	7		6	7

Zdroj: terénní šetření, 2010

Tabulka č. 2 shrnuje strukturu 20 obyvatel obce Srubec, kteří byli osloveni náhodně v ulicích obce za účelem zjištění informací, které by ověřily a doplnily výpovědi přímých aktérů suburbánního rozvoje. Za stejným účelem byly provedeny čtyři rozhovory se „znalci“ lokálního prostředí. Obyvatelé byli tázáni na otázky vztahující se k rezidenční spokojenosti, občanské vybavenosti, dopravě, postoji k nové výstavbě, vztahům mezi staro- a novousedlíky apod. Vzorek nelze pro jeho velikost považovat za reprezentativní, odpovědi měly pouze doplnit znalost o území. Snahou přesto bylo oslovit různorodou skupinu obyvatel, přičemž starousedlíkům byly kladeny částečně jiné otázky než tomu bylo u nově přistěhovalých.

#### **4. Vybrané aspekty procesu suburbanizace z pohledu starostů obcí v suburbánní zóně Českých Budějovic**

Pro hodnocení role lokálních aktérů procesu suburbanizace v zázemí Českých Budějovic bylo provedeno šetření názorů starostů obcí, na jejichž území dochází k procesu suburbanizace (blíže k metodice šetření viz kapitola Metodika výzkumu). Nejprve bylo nutné vymezit soubor těchto obcí. Vzhledem k tomu, že šetření probíhalo ve spolupráci s Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích, bylo použito vymezení suburbií provedené v příslušném projektu Jihočeské univerzity<sup>5</sup>. Použité vymezení suburbánní zóny je velmi široké a lze předpokládat, že zahrnuje všechna českobudějovická suburbia. Autoři (Hána 2011, Jurák 2011 a Karas 2011) využili k vymezení souboru sídel zasažených suburbanizací terénní průzkum v zázemí Českých Budějovic, ve kterém zjišťovali charakter zástavby. Soustředili se „na sídla s převažující zástavbou městských domů. Tyto domy lze charakterizovat jako menší solitérní a řadové obytné domy určené pro bydlení jedné až dvou rodin žijících městským (příměstským) způsobem života“ (Hána 2011, s. 10). Přestože autoři vycházeli z poznatků terénního šetření a vhodná by jistě byla konfrontace s analýzou statistických dat o stěhování a/nebo bytové výstavbě, podařilo se jim vytvořit reálné a podle mého názoru vyčerpávající vymezení českobudějovických suburbií. Opírali se o vymezení českobudějovické aglomerace v práci Kubeše a Švece (2009) a jimi vytvořenou typologii sídel (autoři se pohybují na detailní úrovni území - pracují s jednotlivými sídly, tj. „suburbii“)<sup>6</sup>.

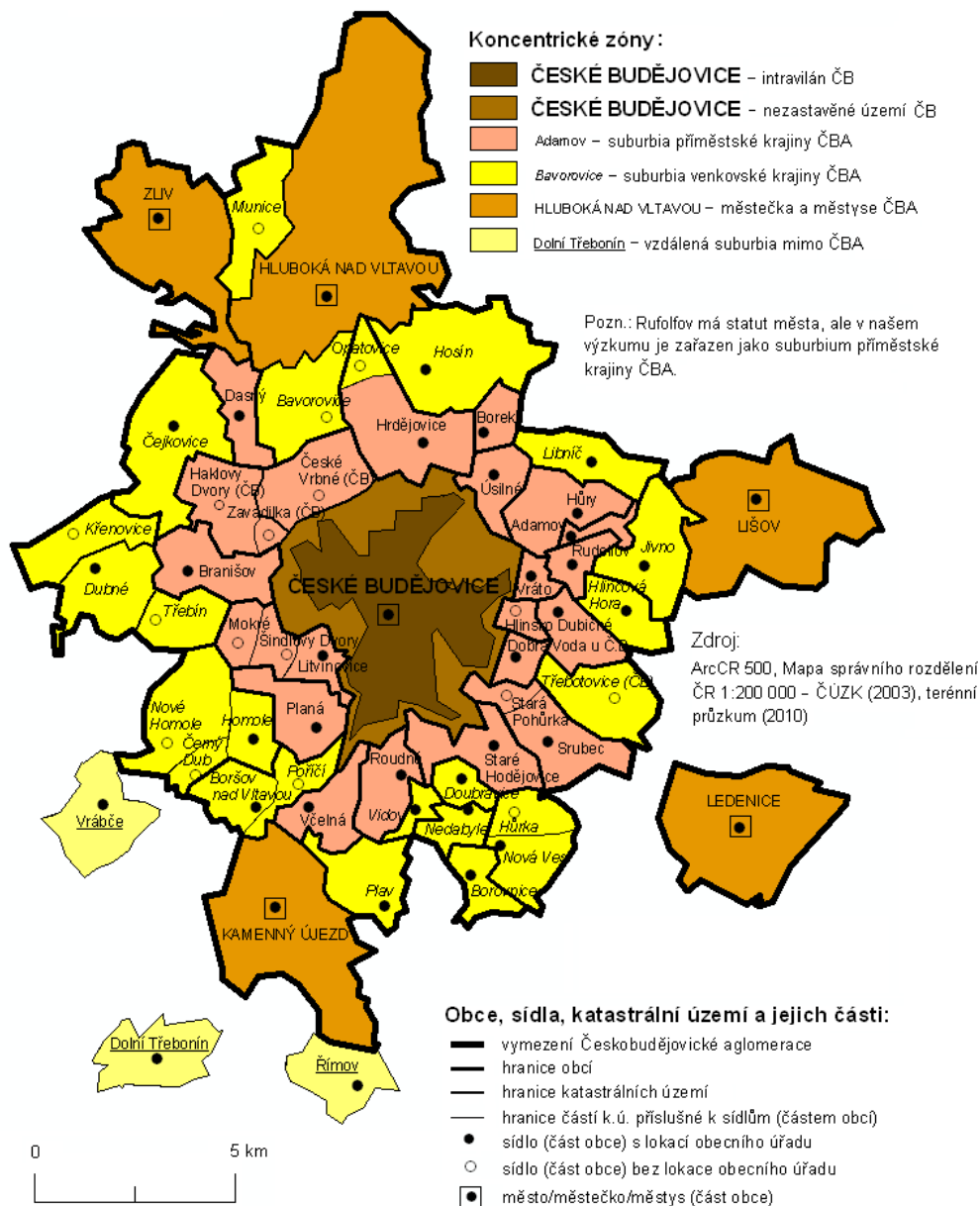
Výsledný soubor tvoří celkem 53 sídel, viz obrázek č. 1. V příměstské krajině leží 24 z vybraných sídel. „Suburbia příměstské krajiny“ se vyznačují převážně kobercovitou zástavbou solitérních, v menším počtu řadových domů městského charakteru. Suburbia se stavebně rozvíjela již od 70. let 20. století a jsou s krajským městem propojena městskou hromadnou dopravou, technickou infrastrukturou a každodenními dojížděkovými vazbami. Do suburbií příměstské krajiny jsou zařazena také sídla, která se nacházejí v administrativním území Českých Budějovic, mají však charakter prostorově oddělených suburbánních sídel (České Vrbné, Haklovy Dvory, Zavadilka,

<sup>5</sup> Geografické aspekty organizace funkčního městského regionu Českých Budějovic, GA JU 072/2010/S, viz Hána (2011)

<sup>6</sup> Výzkumu suburbanizace Českých Budějovic se věnovalo již několik autorů, jedná se o jedno z řady témat výzkumu geografů Jihočeské univerzity (např. Kubeš, Švec 2009, 2006, Čekal 2005). V roce 2009 byla vydána rozsáhlá publikace věnovaná urbánní geografii Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace, kde je problematice suburbanizace věnováno nebo se jí dotýká hned několik příspěvků. Kubeš (2009) zde popisuje historický vývoj rozpínání Českých Budějovic do okolní krajiny, včetně podporujících či brzdících faktorů v různých obdobích. Zmiňuje negativa tohoto rozvoje a nastiňuje možnosti usměrňování procesu a předcházení jeho negativům. Dalším příspěvkem k tématu je kapitola Ouředníčka a kol. (2009), kde je prostřednictvím případové studie konkrétní suburbánní lokality představena suburbanizace jako jeden ze tří procesů s největším vlivem na proměnu sociálně-prostorové struktury města. Příspěvek Ouředníčka a Čejkové (2009) se věnuje rozsahu a formám suburbanizace, ale také jejímu porovnání s ostatními krajskými městy.

Třebotovice)<sup>7</sup>. Administrativní vymezení města je plošně větší, než odpovídá jeho kompaktní zástavbě.

Obrázek 1: Suburbia Českobudějovické aglomerace (2010) – koncentrické zóny a územně-správní členění



Zdroj: Hána 2011, str. 11

Dalších 24 sídel leží ve větší vzdálenosti od krajského města za Českobudějovickou kotlinou, ve venkovské zemědělské a zemědělsko-lesní krajině („suburbia venkovské krajiny“). V těchto sídlech se suburbanizace rozvíjí později, po roce 1989. Do souboru je dále zařazeno 5 „městeček a městysů“ Českobudějovické aglomerace (Hluboká nad Vltavou, Kamenný Újezd, Ledenice, Lišov a Zliv). Byla identifikována také tři sídla

<sup>7</sup> Krajské město proto bylo zařazeno do souboru oslovených obcí v rámci šetření. Rozhovor s primátorem města se však nepodařilo uskutečnit.

(Dolní Třebonín, Římov a Vrábče), která autoři považují za suburbia nacházející se mimo Českobudějovickou aglomeraci a pro svou specifičnost nebyla zařazena do šetření. Jedná se o sídla, ve kterých probíhá (zejména po roce 2001) intenzivní výstavba, nicméně se nacházejí ve větší vzdálenosti od jádrového města aglomerace a proto jsou zde slabší vazby na město. Lze zde předpokládat nižší zastoupení českobudějovických migrantů (Čejková 2007). Z tohoto důvodu by, podle mého názoru, bylo vhodné tato sídla jako českobudějovická suburbia vůbec neoznačovat. Uvedená typologie sídel tvořících Českobudějovickou aglomeraci pochází z práce Kubeše a Švece (2009). Suburbia se nacházejí na území celkem 37 obcí. Data o populačním a stavebním vývoji subúrbánních obcí jsou obsažena v příloze č. 1.

Proces suburbanizace se v zázemí Českých Budějovic projevuje již v socialistickém období, ale na intenzitě nabírá po roce 1997 (Kubeš, Švec 2006, Kubeš, Švec 2009). Rozvinutí procesu suburbanizace umožnil přechod z centrálně plánované na tržní ekonomiku v souvislosti se znovunastolením demokratického zřízení České republiky. Díky rostoucím příjmům části obyvatelstva se mohly začít realizovat preference bydlení v příměstské zóně. Vyšší dynamika procesu suburbanizace byla umožněna až snazší dostupností hypoték<sup>8</sup>, na které mohly dosáhnout i střední příjmové skupiny obyvatelstva (Ouředníček, Posová 2006, Sýkora, Ouředníček 2007). Předběžné výsledky SLDB 2011 ukazují významné změny probíhající ve sledovaném území dokumentující proces suburbanizace. Již mezi censy v letech 1991 a 2001 vzrostl počet obyvatel v subúrbánní zóně o 8,9 %. V tomto období ještě mírně rostl i počet obyvatel jádrového města aglomerace. Dynamický rozvoj procesu suburbanizace odhaluje až srovnání výsledků posledních censů z let 2001 a 2011. Počet obyvatel subúrbánní zóny v tomto období narostl o 21,8 %. Jádrové město začalo obyvatelstvo ztrácet. Při souhrnném pohledu na uplynulých 20 let můžeme konstatovat nárůst počtu obyvatel subúrbánní zóny téměř o třetinu (v absolutním vyjádření o 11 054 obyvatel) a úbytek počtu obyvatel jádrového města o 3,5 % (3 360 obyvatel). S populačním vývojem subúrbánní zóny koresponduje vývoj počtu obydlených domů, jejichž počet narůstal zejména díky výstavbě rodinných domů. Během devadesátých let se domovní fond (konkrétně počet obydlených domů) v subúrbánní zóně rozrostl o 11,6 %, v následujícím desetiletí dokonce o 28,1 %. Celkový přírůstek (porovnání let 1991 a 2011) tedy činí 42,9 %. V celém sledovaném období docházelo ke stavebnímu rozvoji a nárůstu počtu obydlených domů také na území jádrového města. Dynamika procesu však byla oproti zázemí města výrazně menší a během dvaceti let se domovní fond rozšířil „pouze“ o 15,4 %.

---

<sup>8</sup> Díky podpoře ze strany státu mohlo více individuálních stavebníků realizovat výstavbu rodinného bydlení. Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření se staly dostupnějšími i pro středněpříjmové domácnosti.

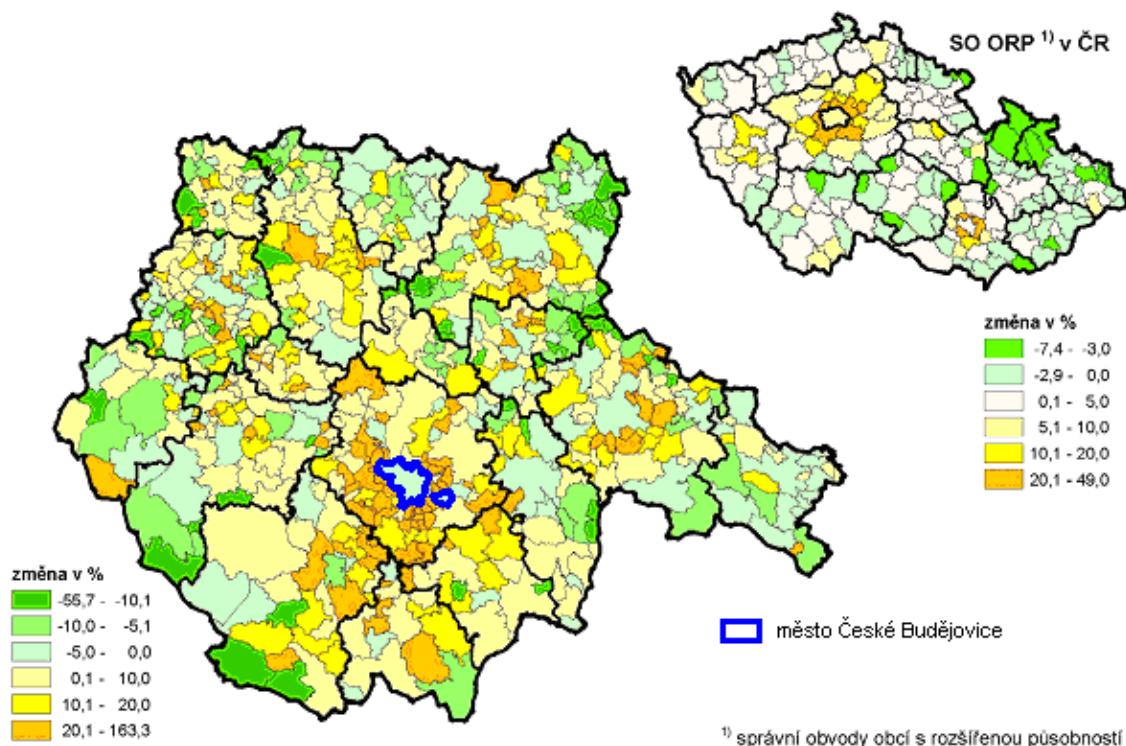
Tabulka 3: Vývoj počtu obyvatel a počtu obydlených domů v Českých Budějovicích a jejich suburbánní zóně podle výsledků SLDB v letech 1991, 2001 a 2011

Území	Počet obyvatel (SLDB)					
	Celkem 1991	Celkem 2001	Celkem 2011	Změna 2001/1991	Změna 2011/2001	Změna 2011/1991
České Budějovice	97 243	97 339	93 883	100,1%	96,4%	<b>96,5%</b>
Suburbánní obce celkem	33 902	36 911	44 956	108,9%	121,8%	<b>132,6%</b>
Území	Počet obydlených domů (SLDB)					
	Celkem 1991	Celkem 2001	Celkem 2011	Změna 2001/1991	Změna 2011/2001	Změna 2011/1991
České Budějovice	8 458	8 778	9 762	103,8%	111,2%	<b>115,4%</b>
Suburbánní obce celkem	8 432	9 407	12 047	111,6%	128,1%	<b>142,9%</b>

Zdroj: ČSÚ - předběžné výsledky SLDB 2011

Obrázek č. 2 shrnuje populační vývoj mezi lety 2001 a 2011 v jednotlivých obcích Jihočeského kraje. Územím s nejintenzivnějším nárůstem počtu obyvatel je jednoznačně zázemí krajského města, kde se vytvořil téměř souvislý prstenec obcí s minimálně pětínovým nárůstem počtu obyvatel.

Obrázek 2: Vývoj počtu obyvatel mezi roky 2001 a 2011 podle obcí



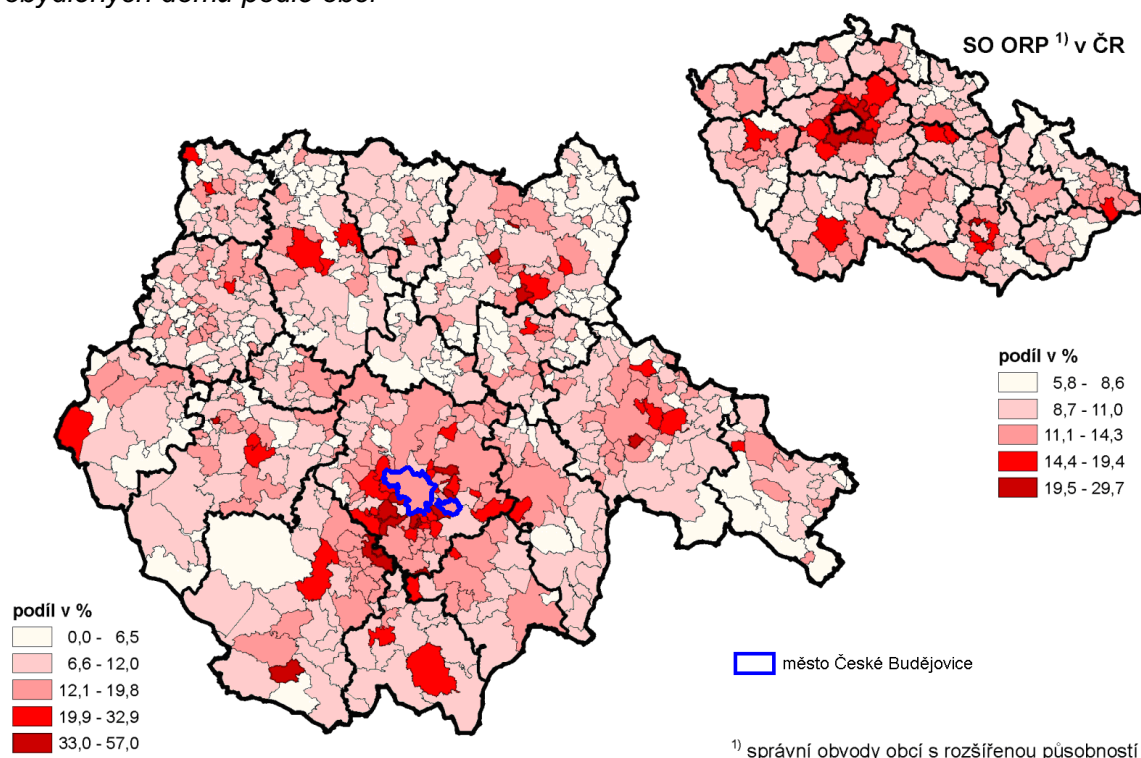
Zdroj: ČSÚ - předběžné výsledky SLDB 2011



Lze předpokládat, že za nárůstem počtu obyvatel stojí migrace. Migrace směřující do suburbánní zóny je typická svým selektivním charakterem z hlediska věku. Největší skupinu přistěhovalých tvoří zpravidla mladé rodiny (Puldová 2008). Můžeme proto předpokládat, že stěhování pozitivně ovlivnilo také přirozenou měnu obyvatelstva a tím zvýšila populační růst.

Následující obrázek znázorňuje již zmiňovanou vysokou intenzitu stavebního rozvoje v suburbánní zóně Českých Budějovic mezi lety 2001 a 2011. Nejvyšší intenzity výstavby dosahují malé obce v blízkém zázemí jádrového města. Obcemi s nejvyšším podílem nových domů byly: Srubec, Litvínovice, Homole, Boršov nad Vltavou, Roudné, Vidov, Hlincová Hora a Libníč. Méně intenzivní stavební rozvoj probíhá i na území samotných Českých Budějovic. Při porovnání hodnot na úrovni jednotlivých ORP České republiky vidíme, že ORP České Budějovice patřilo v uplynulých deseti letech k územím s nejintenzivnějším stavebním rozvojem. Jedná se o ORP, která svým územím zasahují do zázemí velkých českých měst, zejména Prahy, Brna, Ostravy, Plzně, Hradce Králové a Pardubic, kde se projevuje proces suburbanizace.

*Obrázek 3: Podíl obydlí domů postavených v letech 2001 – 2011 na počtu obydlí domů podle obcí*



Zdroj: ČSÚ - předběžné výsledky SLDB 2011

České Budějovice patří mezi města, kde je rezidenční suburbanizace velmi silná. Svědčí o tom jak vysoký počet dokončených bytů v zázemí města, tak vysoká intenzita

bytové výstavby (vztažená k počtu trvale bydlících obyvatel)<sup>9</sup>, která dosahuje druhé nejvyšší hodnoty po Praze, a to i v poměrně široce vymezeném zázemí města (Ouředníček, Čejková 2009). Přesto hovoří Kubeš (2009) o možném zeslabování suburbanizace v posledních několika letech. Oslabení procesu suburbanizace můžeme identifikovat na základě poklesu počtu dokončených bytů v rodinných domech v Jihočeském kraji v roce 2009. V tomto roce poprvé od roku 1997 klesl každoroční počet dokončených bytů v rodinných domech, přičemž pokles pokračoval i v následujících letech (ČSÚ 2012). Ještě výraznější propad zaznamenal počet zahájených bytů. Tento vývoj lze přičítat dopadům celosvětové hospodářské krize, která se projevila v roce 2008. Aktuální hodnoty z roku 2011 ukazují sice nadále klesající počet dokončených bytů, počet zahájených bytů však v tomto roce vzrostl a dostal se přibližně na úroveň roku 2005. Je možné, že po několika letech útlumu opět dojde k oživení procesu suburbanizace. Kubeš (2009) upozorňuje, že za oslabováním suburbanizace může stát vzrůstající zájem některých obyvatel zůstat ve městě (v rámci nových kondomínií nebo v regenerované zástavbě vnitřního města) a využívat pracovních a kulturních možností velkoměsta. Domnívám se, že uvedené měnící se preference se budou týkat pouze určitých sociálních skupin obyvatelstva a i nadále bude existovat významná skupina těch, kteří budou vyhledávat rodinné bydlení v suburbii. Diferenciace preferencí v oblasti bydlení je vytvářena na základě fází v životním cyklu domácností a stále více také preferovaným životním stylem jednotlivých domácností (Puldová 2008, 2006).

---

<sup>9</sup> výsledky vycházejí z porovnání všech krajských měst, data byla zpracována souhrnně pro období let 1997 – 2006.

## 4.1 *Pozice aktérů suburbánního rozvoje*

Počínaje touto podkapitolou uvádím výsledky šetření názorů starostů suburbánních obcí (podkapitoly 4.1 až 4.4), pro které byla využita metoda řízených rozhovorů. Rozhovor se podařilo zrealizovat celkem ve 33 ze 37 oslovených obcí<sup>10</sup>. Cílem šetření bylo zhodnotit roli různých typů lokálních aktérů souhrnně pro všechny suburbánní obce Českobudějovické aglomerace a nalézt určité pravidelnosti. Zároveň jsou hodnoceny dopady procesu suburbanizace z pohledu starostů obcí, které jsou důležité pro formování postoje vůči výstavbě v obcích.

První okruh otázek se týkal výstavby nových domů v obcích po roce 1989 z pohledu developerských společností. Nejprve mě zajímalo, kdo byl hlavním iniciátorem výstavby nových rodinných (příp. bytových) domů v obci po roce 1989, tedy v období, kdy dochází k rozvoji novodobého procesu suburbanizace (otázka č. 1, n=33). Respondenti byli požádáni, aby vybrali toho aktéra, který měl největší vliv na zahájení nové rezidenční výstavby. V odpovědích se objevily tři typy subjektů: jednotliví (individuální) stavebníci, developer a obec (myšleno volené orgány obce)<sup>11</sup>. Ve většině obcí byli hlavním iniciátorem výstavby „jednotliví stavebníci“ (uvedlo 55 % dotázaných), většina objemu výstavby se tedy realizuje na individuální bázi na jednotlivě dostupných pozemcích. Otázka byla pokládána zejména s cílem zjistit vliv soukromých developerských společností, jejichž činnost zpravidla znamená zrychlení stavebního rozvoje a populačního růstu obce. Developerské společnosti se soustředí na rychlou realizaci vložených prostředků a často nezhledňují dlouhodobé důsledky investice pro rozvoj daného území vč. spokojenosti jeho obyvatel (Fibiger 2009). Developerské společnosti chápalo jako hlavního iniciátora výstavby 30 % dotázaných starostů. Můžeme tedy konstatovat velký vliv těchto společností na rozvoj suburbánní zóny Českých Budějovic. Developerské firmy působily většinou stejným postupem: vytypovaly vhodnou lokalitu, skoupily pozemky od původních vlastníků, připravily „přeparcelování“ pozemků, zajistily přivedení sítě technické infrastruktury a vybudování silnic v lokalitě a pozemky následně prodávaly k individuální výstavbě.

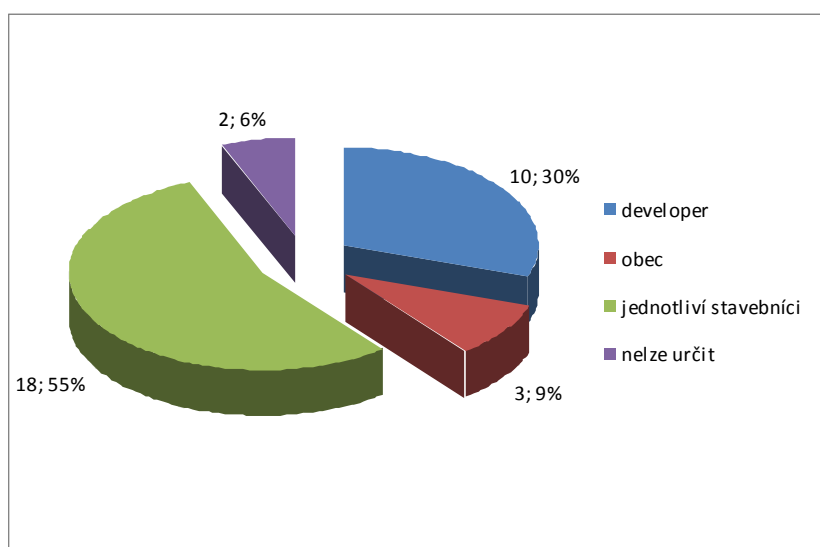
Zastupitelstva obcí byla ve sledovaném území pouze okrajovými iniciátory výstavby. Dominantní roli sehrála pouze ve třech případech. V Čejkovicích zajistilo zastupitelstvo vybudování základní technické vybavenosti na vlastních pozemcích, které následně prodalo k individuální výstavbě rodinných domů. Podobně postupovalo zastupitelstvo obce Borek. Zastupitelstvo obce Adamov, ve snaze podpořit stavební rozvoj, přimělo vlastníky ve vybrané lokalitě k prodeji pozemků zájemcům o výstavbu, kteří se sdružili ve společenství vlastníků. Zastupitelstvo bylo v tomto případě velmi aktivní,

<sup>10</sup> Rozhovor se nepodařilo zrealizovat v obcích: České Budějovice, Ledenice, Lišov a Zliv.

<sup>11</sup> V případě obcí Hrdějovice a Planá nebyli starostové schopni označit hlavního iniciátora výstavby z důvodu jejího malého objemu po roce 1989 (stavební boom se zde odehrál již v 80. letech a dříve). Důvodem bylo omezení výstavby - stavební uzávěra z důvodu provozu a rozšiřování blízkého letiště (Planá) a plánovaná stavba IV. železničního koridoru (Hrdějovice).

na vybudování základní technické vybavenosti dokonce obec získala dotaci z Regionálního operačního programu NUTS II Jihozápad. Ukazuje se, že nedochází k soutěžení obcí ve snaze přilákat nové obyvatele. Obce jdou spíše cestou umožnění výstavby v podobě pořízení územního plánu (nebo jeho změn) s vymezením zastavitelných území, kde by případní individuální zájemci o výstavbu nebo developerské společnosti mohly své záměry realizovat. O pasivní roli obcí hovoří také Ouředníček a Posová (2006) v případě pražských suburbánních obcí. Přestože měli zástupci obcí převážně pozitivní pohled na příliv nových obyvatel, nepodnikali žádné praktické kroky k jejich přilákání a rozvoj výstavby ovlivňovali pouze nepřímo.

*Graf 1: Struktura odpovědí na otázku: „Kdo byl hlavním iniciátorem výstavby nových rodinných (příp. bytových) domů v obci po roce 1989“*



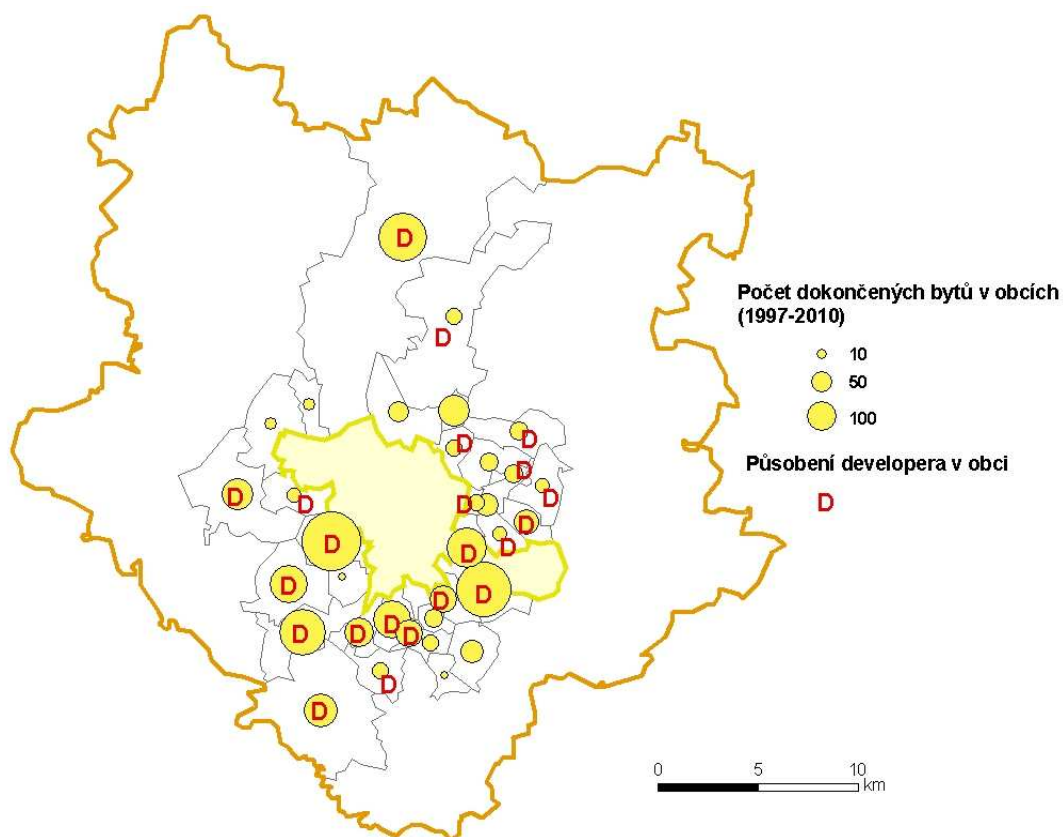
Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Následující tři otázky byly zaměřeny na působení developerských firem. Jak ukazuje obrázek č. 4, developerská činnost je ve sledovaném území rozvinutá. Jedna nebo více developerských firem působilo ve 22 ze 33 sledovaných obcí. Za stavebním rozvojem v obcích s největším objemem dokončených bytů (Litvínovice, Srubec, Hluboká nad Vltavou, Boršov nad Vltavou) stáli zejména developeři. *Otázka č. 2* zjišťovala, zda se developeři účastnili pouze přípravy pozemků pro individuální výstavbu, nebo zda realizovali také výstavbu domů. Developeři v obcích vždy zainvestovali pozemky a na výstavbě alespoň části nových domů se pak podílela většina z nich (64 %) <sup>12</sup>. Ucelených developerských projektů, které spočívají v přípravě komplexního projektu výstavby souboru rodinných domů, se však ve sledovaném území vyskytovalo málo. Obdobná zjištění konstatují např. Ptáček a Szczyrba (2004) v případě suburbánní zóny srovnatelně velkého města Olomouce, kde dominuje

<sup>12</sup> Developerskou činnost vyvíjely převážně jihočeské stavební firmy. Celkový počet různých firem, které připravovaly pozemky (případně i stavěly domy), je 32. Nejčastěji to byli STING CZ s.r.o. (ve 3 obcích), Mane Engineering s.r.o., Realistav s.r.o., VPL Invest s.r.o. a THB Invest a.s. (ve 2 obcích).

individuální investorská činnost a developeři se omezují většinou na prodej parcel budoucím vlastníkům. Z tohoto pohledu lze vliv developerů na výslednou podobu výstavby hodnotit jako slabší. Vybírají sice lokalitu a vypracují strukturu stavebních pozemků, ale již neovlivňují podobu a časový rámec výstavby domů, kterou určují individuální stavebníci.

Obrázek 4: Působení developera/developerů v obci + objem bytové výstavby



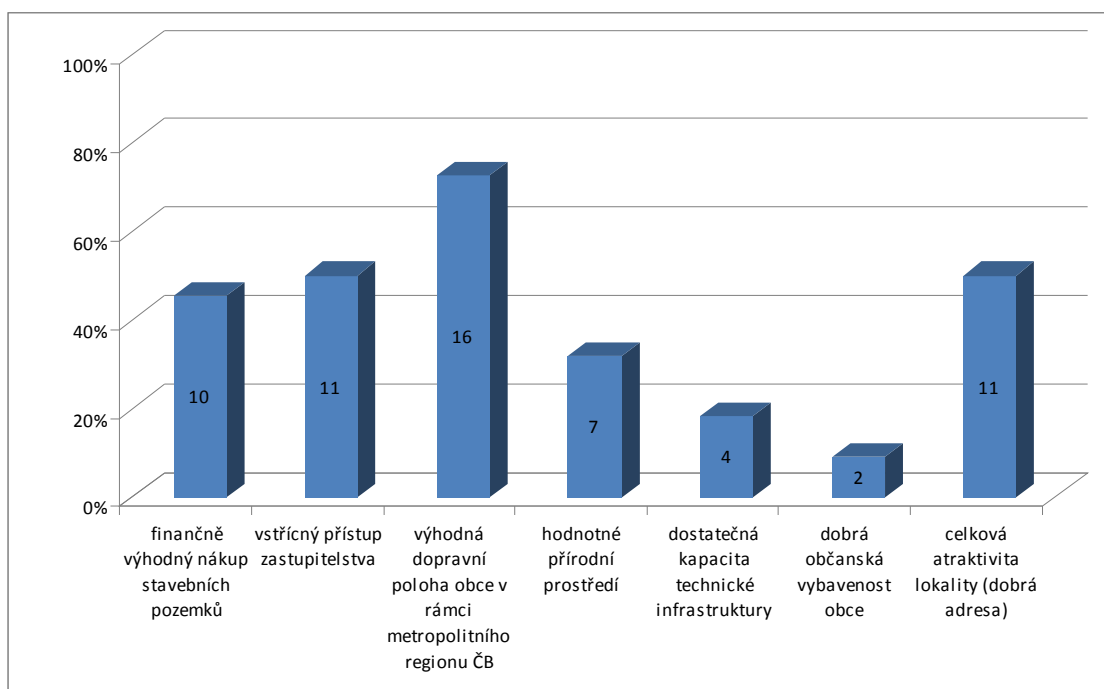
Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010, zpracování v ArcGIS

Důvodem, proč je nová výstavba roztroušená v širokém okolí měst a nedochází k růstu kompaktní zástavby města, je fakt, že neexistují žádná významná omezení ani stimuly, které by podpořily tento kompaktní rozvoj. Individuální stavebníci nebo developerské firmy vybírají tedy podle řady faktorů, jakými může být dopravní dostupnost, kvalita přírodního prostředí, případně stimuly ze strany suburbánních obcí a další (Sýkora 2002). V rámci šetření byly u obcí, v nichž se uplatnila činnost developerů ( $n=22$ ), zjišťovány hlavní důvody developerů pro výběr obce (*otázka č. 3*). Vzhledem k tomu, že respondenty byli starostové obcí, vyjadřují odpovědi předpoklad starostů, nikoli názor samotných developerů. Odpověď ukazuje, jak vnímají starostové přednosti obcí z hlediska preferencí developerů. Starostové mohli vybírat ze sedmi nabídnutých možností nebo připojit další důvod, tuto možnost však nikdo nevyužil. Označit mohli maximálně tři důvody.

Nejčastějším důvodem pro výběr obce developerem byla označena výhodná dopravní poloha obce v rámci metropolitního regionu Českých Budějovic. Tuto odpověď uvedlo

jako jednu z vybraných odpovědí 16 z 22 obcí, tj. téměř ¾ obcí. Druhým nejčastěji jmenovaným hlavním důvodem je celková atraktivita lokality (50 % respondentů), tedy tzv. „dobrá adresa“. Stejný podíl respondentů (50 %) uvedl také vstřícný přístup zastupitelstva k výstavbě. Podobná část respondentů (45 %) uvedla finančně výhodný nákup pozemků. Nejméně důležitou okolností se zdá být dobrá občanská vybavenost, kterou uvedli pouze dva respondenti - starosta Hluboké nad Vltavou a Dubného. Hluboká nad Vltavou se do značné míry odlišuje od ostatních suburbií, na svou velikost disponuje širokou škálou služeb. Jedná se o prestižní lokalitu pro bydlení (viz dále).

*Graf 2: Struktura odpovědí na otázku: „Proč si, podle Vašeho názoru, vybrala developerská společnost právě Vaši obec?“*



Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Odpovědi starostů se různily, přesto lze vysledovat několik nejčastějších kombinací odpovědí. Nejčastější kombinace odpovědí byly následující: finančně výhodný nákup pozemků, vstřícný přístup zastupitelstva, výhodná dopravní poloha. Takto odpovídali starostové obcí: Úsilné, Staré Hodějovice, Boršov nad Vltavou, Kamenný Újezd a Plav. S výjimkou Kamenného Újezdu se jedná o obce menší, bez rozsáhlejší občanské vybavenosti. Můžeme je označit jako levnější lokality. Druhou nejčastější kombinací jsou výhodná dopravní poloha, hodnotné přírodní prostředí a celková atraktivita lokality – dobrá adresa. Takto odpovídali starostové obcí Dobrá Voda u Českých Budějovic, Hlincová Hora a Branišov. V případě prvních dvou jmenovaných se jedná o jedny z nejatraktivnějších lokalit, na což ukazují nejvyšší ceny pozemků (až 2 200 Kč/m<sup>2</sup>, Jihočeské reality 2011).

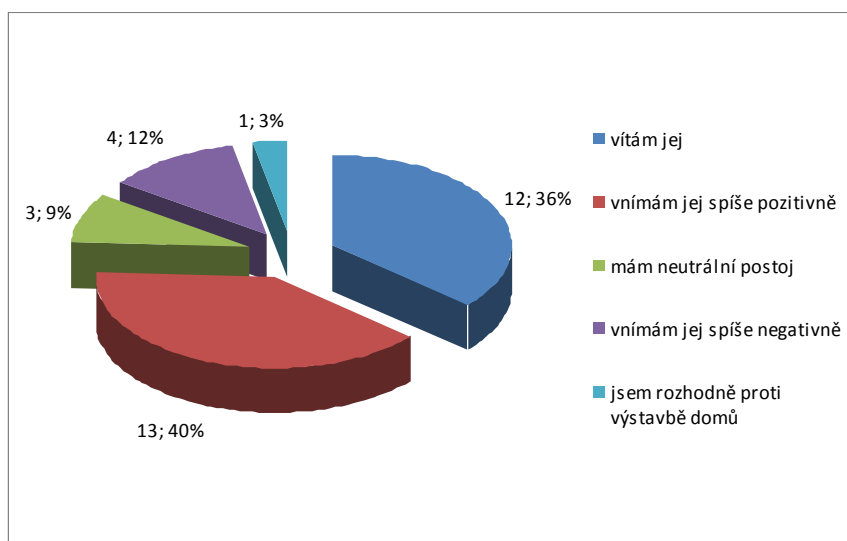
Bylo zjišťováno, zda zastupitelstva vyjednávala s developerskými firmami o jejich záměru, snažila se jej usměrňovat nad rámec územního plánu a zda se případně

snažila získat „něco pro obec“ (otázka č. 4, n=21). Většina (74 %) se nesnažila vyjednávat vůbec. Částečně proto, že příchod developera obec vítala a naopak se mu snažila vyjít vstříc. Přibližně stejný podíl zastupitelstev nad možností vyjednávat vůbec neuvažoval. Někteří uvedli, že vyjednávali, ale bez výsledku. Jako důvod své slabé pozice ve vyjednávání s developerem považují fakt, že obec nevlastnila žádné pozemky dotčené záměrem. Uvedená zjištění ukazují, že obce mají malou zkušenost s usměrňováním rozvoje. Důvodem může být také nedostatečná kompetentnost zastupitelů, kteří nejsou odborníky v oblasti plánování rozvoje obce. Může se zde projevit také zainteresovanost některých zastupitelů ve stavebních firmách. Malé zkušenosti zastupitelstev ve zkoumané oblasti konstatují v případě pražské suburbánní zóny také Ouředníček a Posová (2006). Pouze necelé čtvrtině obcí (24 %) se podařilo přimět firmu, aby vyšla obci vstříc. Obce většinou získaly vybudování části kanalizace, osvětlení, komunikace, vybudování dětského hřiště a v jednom případě příspěvek na chod obce. Běžnou praxí je bezplatný převod dopravní a technické infrastruktury vybudované developery kolem nové zástavby do vlastnictví obce (tato varianta není počítána mezi benefity).

#### 4.2 *Postoj starostů obcí k dalšímu stavebnímu rozvoji (pozitiva vs. negativa rozvoje)*

Vzhledem k tomu, že je řízení územního rozvoje plně v kompetenci jednotlivých obcí, je z hlediska budoucího rozvoje procesu suburbanizace důležité zjistit, jaký je postoj obcí k dalšímu rozvoji. Všichni respondenti proto byli tázáni na postoj vůči další výstavbě v obci z pozice starosty obce (otázka č. 5, n=33).

*Graf 3: Struktura odpovědí na otázku: „Jaký je Váš postoj k další výstavbě domů v obci z pozice starosty?“*

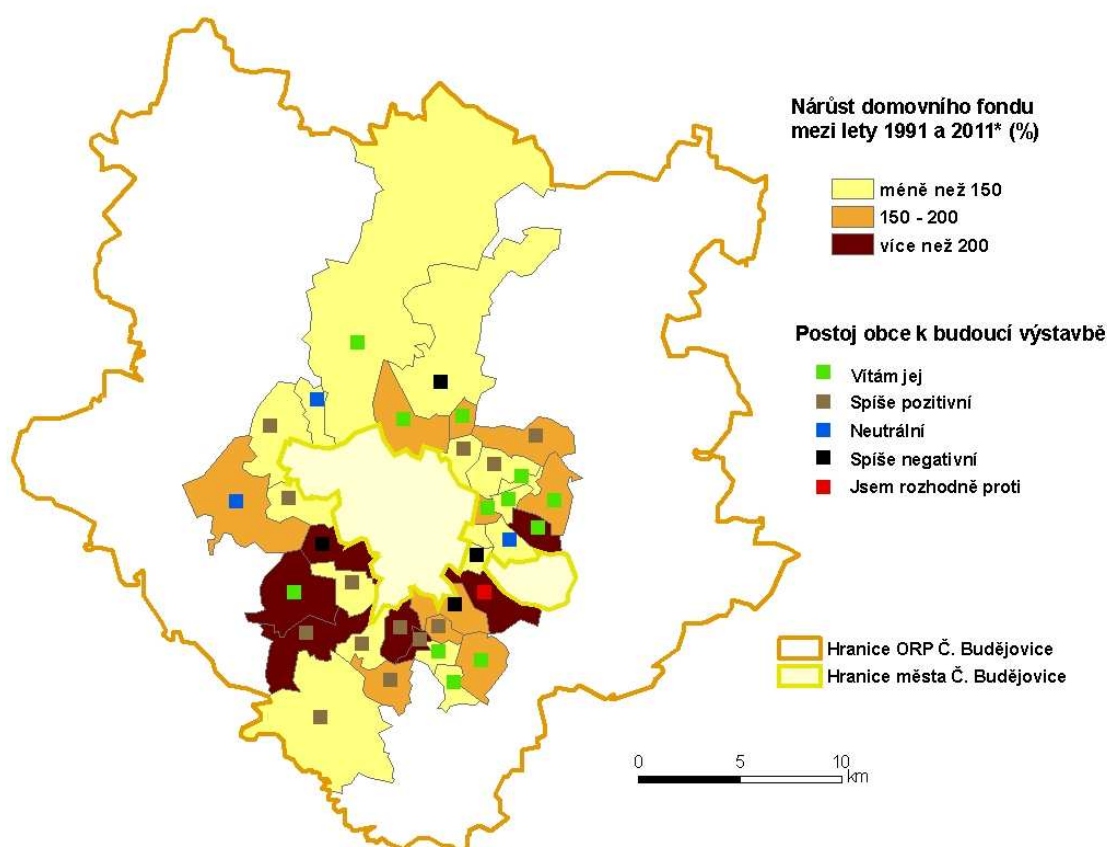


Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010



Šetření ukázalo převažující pozitivní postoj starostů vůči výstavbě<sup>13</sup>. Více než tři čtvrtiny respondentů (76 %) rozvoj vítaly nebo ho vnímaly spíše pozitivně. Odmítavý postoj k další výstavbě mělo celkem 5 starostů. Jednalo se o venkovské obce převážně s malým katastrem, které v minulosti prodělaly nebo prodělávají silný stavební boom (viz následující obrázek).

Obrázek 5: Postoj představitelů obcí k další výstavbě domů + intenzita výstavby



\*jedná se o procentuální nárůst počtu obydlených domů mezi SLDB 1991 a 2011

Zdroj: ČSÚ (SLDB 1991, SLDB 2011), vlastní terénní šetření, 2010, vlastní zpracování v ArcGIS

Čtyři z nich vnímaly další výstavbu „spíše negativně“. Jednalo se o obce Dobrá Voda u Českých Budějovic, Litvínovice, Hosín a Staré Hodějovice. Ve všech jmenovaných obcích, stejně tak jako v obci Srubec, jejíž starostka jako jediná uvedla jednoznačně negativní postoj k další výstavbě, se na výstavbě podílely developerské firmy. Starostové všech jmenovaných obcí shodně uváděli důvod pro svůj (spíše) negativní postoj, kterým je nedostačující kapacita občanské vybavenosti (ZŠ a MŠ) a zvyšující se náklady na zajištění chodu obce v souvislosti s narůstajícím počtem obyvatel a nezvykle vysoké nároky ze strany nových obyvatel na samosprávu obce. V případě Dobré Vody, jejíž katastr je již téměř zcela zastavěn, uváděl starosta také problém

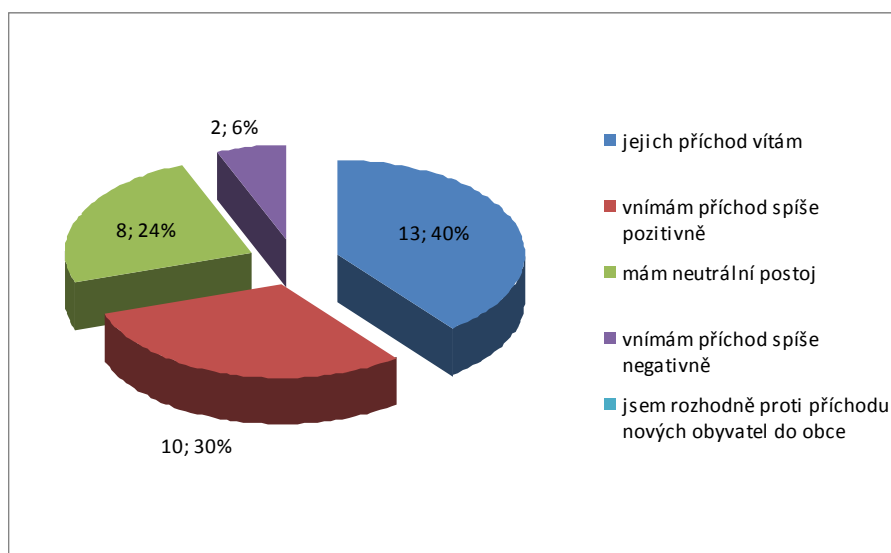
<sup>13</sup> Názor starosty je u všech obcí (s výjimkou Hosína) shodný s většinovým názorem zastupitelstva dané obce. Pouze v obci Hosín je zastupitelstvo v této otázce rozděleno na dvě poloviny – pro a proti výstavbě, ale nikterak ji zatím neomezuje.



úbytku zeleně. V případě Hosína je jako problém vnímáno nerespektování původního rázu obce novými obyvateli (z architektonického pohledu) a nezapojení se do společenského života v obci, čímž se obec degraduje na „noclehárnu“ Českých Budějovic. Jak ukazuje obrázek č. 5, názory starostů se lišily a najdeme zde i takové, kteří měli pozitivní postoj k další výstavbě i přes vysokou intenzitu výstavby. Důležitá je konkrétní zkušenost se suburbánní výstavbou a jistě i osobní preference a případně zájmy starosty obce.

Na tomto místě uvádím také odpovědi na otázku č. 18 ( $n=33$ ) a sice jak starostové hodnotí příchod nových obyvatel do obce. Otázka je svým charakterem velmi podobná předcházející otázce, ale přesto se ukazují mírné odlišnosti v odpovědích. Hodnocení bylo převážně pozitivní, 70 % oslovených starostů je nakloněno příchodu nových obyvatel.

*Graf 4: Struktura odpovědí na otázku: „Jak hodnotíte příchod nových obyvatel (do nové zástavby) z pozice starosty?“*



Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Oproti hodnocení postoje vůči výstavbě samotné zde bylo výrazně nižší zastoupení negativních odpovědí, což naznačuje, že problémy, které starostové spatřovali ve stavebním rozvoji, nemusejí souviset se změnou sociálního prostředí, kterou přinášejí noví obyvatelé. Spíše negativní postoj vyjádřili pouze dva respondenti. Jedná se o představitele obcí Srubec a Litvínovice, tedy jedny z nejintenzivněji se rozvíjejících obcí. Jako důvod uvádějí neochotu nových obyvatel zapojit se do společenského života obce a v případě Srubce navíc špatné sousedské vztahy. V roce 2012 uveřejnily obě obce svůj negativní postoj vůči dalšímu stavebnímu rozvoji v tisku a došlo tak k medializaci problému (Česká televize, Českobudějovický deník, MF Dnes, nejlepší-adresa.cz) a určité panice ze strany investorů, že obce vyhlásí stavební uzávěru. K radikálnímu kroku se však obce neodvážily.

Předpokládala jsem, že postoj starostů vůči příchodu nových obyvatel bude odpovídat postojům starostů pražských suburbií (viz Puldová, Ouředníček 2006). Struktura odpovědi na otázku č. 18 skutečně odpovídá zjištěním z roku 2004 v případě pražské suburbánní zóny. Srovnání nabízí tabulka č. 4. Oproti Praze zde bylo mírně vyšší zastoupení pozitivních odpovědí a o něco vyšší zastoupení měl také neutrální postoj. Můžeme tedy konstatovat stejný postoj starostů českobudějovických a pražských suburbánních obcí vůči dalšímu rozvoji suburbanizace. Příčinou podobných názorů je zřejmě velmi podobný vývoj procesu suburbanizace včetně jeho dopadů na lokální úrovni. Šetření byla realizována s odstupem šesti let a srovnatelnost výsledků tedy poukazuje na určité opoždění procesu u Českých Budějovic ve srovnání s Prahou.

*Tabulka 4: Srovnání postojů starostů suburbánních obcí Českých Budějovic a Prahy k příchodu nových obyvatel*

Odpověď	Struktura odpovědí	
	Praha (2004, n=156)	Č. Budějovice (2010, n=33)
Jejich příchod vítám	35 %	40 %
Vnímám příchod spíše pozitivně	33 %	30 %
Mám neutrální postoj	22 %	24 %
Vnímám příchod spíše negativně	6 %	6 %
Jsem rozhodně proti příchodu nových obyvatel do obce	0 %	0 %
Neodpověděli	4 %	0 %
Celkem	100 %	100 %

Zdroj: Puldová, Ouředníček 2006; vlastní terénní šetření, 2010

Pro zdůvodnění postoje vůči další výstavbě a příchodu nových obyvatel je nutné zjistit, jaká negativa a naopak pozitiva suburbanizace starostové vnímají. Výše byly uvedeny názory obcí s negativním postojem, specifikovat svůj postoj však měli všichni dotázaní (otázky č. 6 a 20). Nejčastěji jmenovaným pozitivem bylo **navýšení rozpočtu obcí** díky zvyšujícímu se počtu obyvatel. Množství peněz získané v rámci rozpočtového určení daní (RUD) totiž závisí velkou měrou na počtu lidí trvale bydlících v obci. Toto pozitivum není uvedeno v následující tabulce, protože se od něj odvíjejí další jmenovaná pozitiva. Je však nutné upozornit, že některé obce uvádí v souvislosti se zvyšujícím se počtem obyvatel vysoký nárůst výdajů převyšující přírůst příjmů (Roudné, Srubec).

Tabulka 5: Odpovědi na otázky: „Jaká jsou hlavní pozitiva/negativa výstavby domů v obci?“ a „Jaké konkrétní přínosy a naopak problémy nebo nové jevy přinesl příchod nových obyvatel do obce“<sup>14</sup>

Pozitiva	Negativa
<ul style="list-style-type: none"> <li>- omlazení věkové struktury obyvatel, nehrozí vylidnění obce a není tedy nutné se obávat o její budoucnost (8)</li> <li>- možnost investovat do rozvoje obce (zejména technická a dopravní infrastruktura) (7)</li> <li>- rozvoj podnikatelské činnosti (odvod daní podnikatelů) (6); noví podnikatelé podporují chod obce (sponzorské dary na konání akcí, podpora spolků apod.) (3)</li> <li>- zajištění obsazenosti MŠ/ZŠ (6)</li> <li>- oživení společenského dění v obci (5)</li> <li>- růst lidského kapitálu obce (vysokoškoláci, podnikatelé) (3)</li> <li>- lepší pozice obce pro získání dotací (na soc. infrastrukturu, kanalizaci revitalizace krajiny - aleje, vytvoření parku, odbahnění rybníka) (3)</li> <li>- umožnění zavedení/udržení/posílení spojů českobudějovické MHD v obci (3)</li> <li>- dostatečný počet zákazníků pro obchod s potravinami, který by jinak zanikl (2)</li> <li>- nižší náklady na údržbu dopravní a technické infrastruktury v přepočtu na obyvatele, levnější vodné a stočné (1)</li> <li>- výdělky za prodej pozemků investorům pro místní majitele pozemků (1)</li> </ul>	<p><u>- rostoucí náklady na provoz obce/rostoucí potřeba investic:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• údržba dopravní a technické infrastruktury, údržba veřejných prostranství (13)</li> <li>• navýšení komunálního odpadu vč. tříděného – rostoucí náklady na jeho likvidaci, nutnost vybudování nových míst pro tříděný odpad (7)</li> <li>• budování chodníků, osvětlení, budování nebo navyšování kapacity kanalizace, ČOV, vodovodu (7)</li> <li>• náklady na osvětlení (5)</li> </ul> <p><u>- problémy v sociální oblasti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• noví obyvatelé se nezapojují do společenského života obce (realizují se v ČB), izolují se (vysoké zdi) (14)</li> <li>• nepřiměřené požadavky nových obyvatel na samosprávu obce (navýšení kapacity MŠ; více autobusových zastávek a častější spoje; častá údržba veřejných prostor); noví obyvatelé „neumějí bydlet na venkově“ (9)</li> <li>• nesoudržnost obyvatel, případně spory mezi obyvateli (4)</li> <li>• noví obyvatelé nejsou nahlášeni k trvalému bydlišti (3)</li> </ul> <p><u>- nedostačující občanská vybavenost (případně nutnost investic):</u></p>

<sup>14</sup> U každé skupiny odpovědí je v závorce uvedena jejich četnost. Respondenti mohli uvést libovolný počet odpovědí. Pozitiva uvedlo 31 dotázaných, jeden nespátřuje žádná pozitiva, jeden neodpověděl. Negativa uvedlo 29 dotázaných, tři neshledávají žádná negativa výstavby, jeden neodpověděl.

Pozitiva	Negativa
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedostačující kapacita nebo chybějící MŠ/ZŠ (5)</li> <li>• chybějící obchod s potravinami (1), lékař (1), MHD (1)</li> </ul> <p><u>- ostatní (okrajové):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nová výstavba nerespektuje architektonický ráz obce (2)</li> <li>• zvýšení dopravní zátěže (2)</li> <li>• nutnost vypořádat se s důsledky nekvalitních developerských projektů (1)</li> <li>• neuspořádanost individuální výstavby (1)</li> <li>• úbytek zeleně ve prospěch stavebních parcel (1)</li> <li>• zvýšení hluku a prašnosti, dopravní zátěže během výstavby (1)</li> <li>• nutnost častých změn územního plánu (1)</li> <li>• lidé si pořizují byty v obci ne k bydlení, ale jako investici nebo pro děti – nebydlí v nich (1)</li> </ul>

Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Jak je patrné ze souhrnu v tabulce, i přesto, že převládal vstřícný pohled na budoucí růst obcí, starostové uváděli více negativ než pozitiv. Negativa byla nejčastěji spatřována v sociální oblasti. Nejčastějším negativem v sociální oblasti byla neochota nově přistěhovalých obyvatel zapojit se do života obce (i když někteří starostové hovořili naopak o aktivním zapojení nových obyvatel). Tito noví obyvatelé se nadále realizují v Českých Budějovicích. V případě, že se účastní některých společenských akcí v obci, jedná se převážně o akce pro děti. Příklad převažujícího navázání obyvatel na České Budějovice uvádí starosta Rudolfova. Město disponuje základní školou, ale i přes narůstající počet obyvatel má dlouhodobě problém naplnit školu místními dětmi. Noví obyvatelé totiž raději vozí děti do českobudějovických škol, kde předpokládají vyšší kvalitu výuky, a děti mají blíže vzhledem k tomu, že v krajském městě pracují.

Starostové často považovali požadavky nových obyvatel na samosprávu obce za nepřiměřené. Noví obyvatelé se obracejí na obec s požadavky častěji než starousedlíci a jejich přístup někteří starostové označovali za arogantní. Častými požadavky novousedlíků byl požadavek na zřízení mateřské školy nebo navýšení její kapacity, zavedení MHD nebo navýšení jejich spojů. Novousedlíci mají z pohledu starostů

vysoké nároky na údržbu veřejných prostor, např. odklizení sněhu z obecních prostor, stejně tak jako časté sečení trávy v létě. Někteří starostové v této souvislosti hovořili o tom, že noví obyvatelé „neumějí bydlet na vsi“. U starousedlíků je běžné, že udržují veřejná prostranství okolo svých zahrad (posečou trávu, sněh si odklidí sami apod.). Noví obyvatelé nevědí, co s posečenou trávou - požadují kontejnery na biologický odpad. Objevily se i stížnosti na chování sousedů (štěkající pes, sekání trávy večer apod.). Obce vnímali takové požadavky a stížnosti jako neoprávněné.

Nedostačující občanská vybavenost se ukázala jako okrajový problém. Pouze čtyři ze starostů považovali za problém nedostačující kapacitu nebo chybějící MŠ/ZŠ. Jen jeden uvedl chybějící obchod s potravinami a jeden lékaře. Starostové považovali za dostatečné, že se široká nabídka služeb nachází v blízkých Českých Budějovicích.

Projevy developerských projektů byly v rámci této otázky vzpomínány pouze minimálně. V případě obce Roudné byla jako negativum uváděna nutnost vypořádat se s důsledky nekvalitního developerského projektu. Ve snaze ušetřit prostředky byly developerem v lokalitě vybudovány silnice a chodníky s nekvalitním povrchem a nekvalitní technická infrastruktura. V důsledku nedostatečné kapacity dešťové kanalizace vznikají lokální záplavy. Obec odmítá převzít síť a komunikace do vlastnictví a spravovat je (podobný případ se vyskytl v obci Srubec, viz případová studie). Jiné obce naopak kritizovaly postup individuálních stavebníků. Obec Úsilné kritizovala neuspořádanost individuální výstavby a uvítala by raději výstavbu developerskou společností i vzhledem k tomu, že řeší problematiku celostně.

Mezi třemi obcemi, které nespatřují žádná negativa výstavby, jsou obce Vráto, Hrdějovice a Hluboká nad Vltavou. První dvě jmenované obce prodělávají mírný a pozvolný růst. Zvláštním případem mezi obcemi v zázemí Českých Budějovic je město Hluboká nad Vltavou. Město se v uplynulých letech stalo luxusní lokalitou, o čemž vypovídá i vysoký podíl cizinců<sup>15</sup>, zejména majetných občanů EU. Město stavební rozvoj vítá a upřednostňuje výstavbu za účasti developera před neuspořádanou individuální výstavbou. Jak uvádí starosta, „do obce se stěhují majetní občané, kteří utrácejí peníze za služby, které Hluboká nabízí“. Zvyšuje se lidský kapitál města, často se jedná o podnikatele, kteří sponzorují mezinárodní školu, sportovní akce, zakládají nové firmy a zaměstnávají místní obyvatele. Město si může dovolit nabídnout svým občanům řadu výhod, město je např. i přes svou velkou vzdálenost od krajského města napojeno na MHD Českých Budějovic.

V případě, že starostové uvedli negativa výstavby v obci (n=29), byli tázáni na to, zda a případně jak je možné zmíněným negativům zabránit nebo je zmírnit (otázka č. 8). Respondenti nejčastěji uváděli zpracování kvalitního územního plánu (31 % respondentů). Někteří šli v úvahách dále a zmiňují možnost vytvoření urbanistické studie pro nové lokality, která by řešila kapacitu inženýrských sítí, vybudování

---

<sup>15</sup> Podíl cizinců činí v obci Hluboká nad Vltavou 4,3 %, zatímco průměr Jihočeského kraje je 2,21 % (ČSÚ, SLDB 2011).

veřejných prostranství, ploch zeleně apod. Dále byla uváděna nutnost užší spolupráce se stavebním úřadem a kontroly probíhající výstavby. Některé obce nejsou spokojené s prací stavebního úřadu v Českých Budějovicích.

Některé obce se snaží zapojit nové obyvatele do společenského dění zasíláním pozvánek na společenské akce, které pořádají mj. k tomuto účelu. Jako nejlákavější se zdají být akce určené primárně pro děti (uvedla např. obec Borek).

Významný podíl (41 %) dotázaných nevěděl, jak negativům výstavby zabránit nebo tvrdil, že taková možnost neexistuje. Objevil se názor, že zodpovědnost v tomto ohledu mají obyvatelé – jednotlivci. Zda se budou chtít zapojit do života obce nebo tam budou jezdit pouze přespat, záleží jen na nich.

V otázce č. 9 bylo zjišťováno, jestli došlo v souvislosti s výstavbou domů v obci ke vzniku nějaké občanské iniciativy se snahou zabránit nebo usměrnit výstavbu domů, eventuálně jiných objektů v obci. A dále jak zasáhly tyto iniciativy do procesu plánování a realizace výstavby. Vznik občanských iniciativ by ukázal, že existuje skupina místních obyvatel, která je vystavena působení nějakého negativa suburbanizace a je ochotna postupovat jednotně proti rozhodování zastupitelstva obce. Pouze u pěti ze 33 sledovaných obcí došlo ke vzniku občanské iniciativy, viz následující tabulka. Všechna sdružení vznikla díky iniciativě místních obyvatel, ale ne všichni vystupují proti rezidenční výstavbě. Ostatní obce uvádějí buď žádné protesty nebo pouze stížnosti ze strany jednotlivců.

*Tabulka 6: Občanské iniciativy v suburbích*

Obec	Občanská iniciativa
Libníč	Kvalita bydlení Libníč o.s.
Srubec	Sdružení pro rozvoj obce Srubec Srubec – místo k životu
Dubičné	Občanské sdružení Dubičák
Boršov nad Vltavou	Občanské sdružení Poříčí
Doubravice	Filipovec – Sdružení proti výstavbě

Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Občanské sdružení „Dubičák“ sdružilo obyvatele obce Dubičné, aby společně vyjádřili svůj nesouhlas s plánem starosty obce na zastavění kopce Dubičák. Starosta obce plánoval oslovit developerskou firmu a nabídnout jí obecní pozemky pro výstavbu. Kopec Dubičák slouží místním obyvatelům k rekreaci, mj. je zde instalován lyžařský vlek. Od projektu bylo nakonec upuštěno a to díky svolení nového politického zastoupení obce v komunálních volbách.

„Sdružení pro rozvoj obce Srubec“ má za cíl podporovat vybudování obchvatu obce Srubec a tedy vyvedení tranzitní dopravy z obce. Vysoká intenzita dopravy snižuje

kvalitu života obyvatel nemovitostí přiléhajících ke stávající průtahové komunikaci. Sdružení „Srubec – místo k životu“ protestuje proti plánované trase obchvatu (tzv. severní variantě). Trasa probíhá v blízkosti pozemků sdružených občanů, podle jejich názoru by snížila kvalitu jejich bydlení a snížila hodnotu jejich pozemků. Proto se snaží prosadit alternativní trasu obchvatu, jejíž návrh nechali na své náklady vyprojektovat. Blíže viz případová studie obce Srubec.

„Občanské sdružení Filipovec“ má za cíl prosadit zachování původního venkovského rázu obce, vč. venkovského způsobu života. Jak uvádí na svých internetových stránkách, „ostatní obce tento charakter postupně ztratily v důsledku masivní zástavby rodinných domů, zejména kontroverzních sídlišť řadovek. Příval nových obyvatel, kteří s obcí nežijí, zdvojnásobení až ztrojnásobení počtu aut, sekaček, psů aj. si vyžádaly zásadní změny infrastruktury obce, změnily ji v sídliště a zcela zlikvidovaly její původní venkovský charakter,“ (<http://www.filipovec.wz.cz/>). Sdružení se snaží proti výstavbě postupovat prosazováním svých vizí v procesu tvorby územního plánu obce.

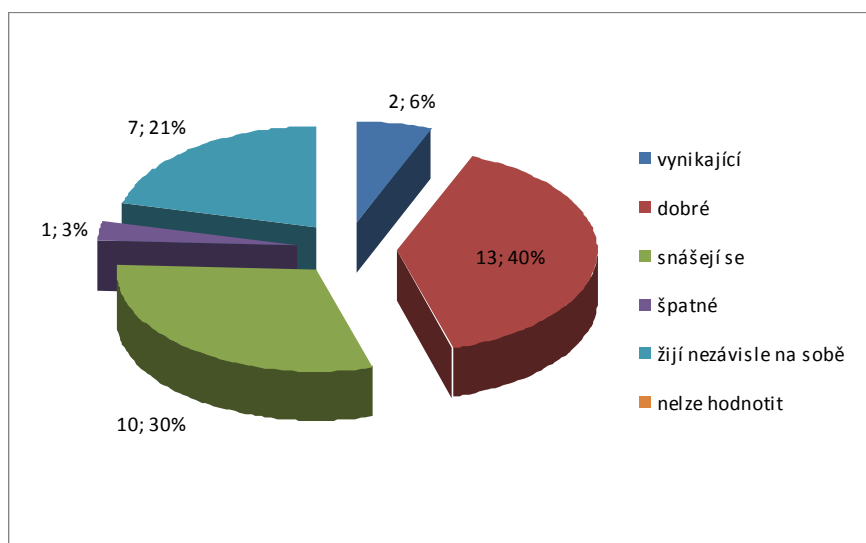
Aktivita všech uvedených sdružení souvisejí s procesem suburbanizace. Sdružení využívají zejména možnosti účastnit se procesu územního plánování. Tomuto tématu se doposud nedostalo v pracích českých autorů patřičné pozornosti. Na příkladu zmíněného sdružení Filipovec se problematikou možností místních iniciativ zasáhnout do rozhodování místních samospráv zabývala ve své bakalářské práci Dřevová (2011), která nastínila legislativní možnosti prosazování zájmů občanských sdružení.

### **4.3 Sociální klima v suburbích**

Z pohledu vlivu suburbanizace na příměstské obce se zaměřuji podrobněji na sociální klima obcí, jakožto důležitou složku sociálního prostředí. Sociální klima vyjadřuje např., jaké jsou v obci mezilidské vztahy, zda zde existuje společenský život nebo jestli zde existuje určitá identifikace jednotlivých obyvatel s obcí (Puldová 2006). Vlivy suburbanizace na sociální prostředí obcí jsou často diskutovanou problematikou v české urbánní geografii. Teoreticky předpokládané negativní dopady suburbanizace na sociální klima obcí se odvíjí od dokumentovaného vyššího sociálního statusu nově přistěhovalých oproti původnímu obyvatelstvu a také prostorové segregace nových rezidenčních lokalit oproti původním částem obce (Puldová 2006, Sýkora 2002). Ouředníček (2011) však upozorňuje, že empirický výzkum v této oblasti zjistil spíše pozitivní nebo neutrální dopady suburbánního rozvoje v suburbánních obcích.

V oblasti sociálního klimatu byly položeny vybrané otázky převzaté z výzkumu Puldové a Ouředníčka (2006), což umožnilo porovnání odpovědí starostů českobudějovických a pražských suburbánních obcí, opět s odstupem šesti let. První otázka směřovala ke zjištění charakteru vztahů původních a nově příchozích obyvatel (otázka č. 20, n=33).

*Graf 5: Struktura odpovědí na otázku: „Jaké jsou, podle Vašeho názoru, sociální vztahy mezi starými a novými obyvateli v obci?“*



Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Starostové obcí hodnotili sociální vztahy mezi oběma skupinami rozmanitě, převládalo však pozitivní hodnocení. První tři kategorie (vynikající – dobré - snáší se) tvořily více než tři čtvrtiny všech odpovědí, což také odpovídá struktuře odpovědí v případě pražských obcí a je zde vyšší zastoupení odpovědí vynikající a dobré. Vysoký podíl odpovědí představovala možnost „žijí nezávisle na sobě“ (21 %). To ukazuje na zatím malou intenzitu sociálních kontaktů mezi oběma skupinami. Zastoupení odpovědi „špatné“ je zanedbatelné, takto odpověděl pouze starosta obce Branišov. Jako důvod uvedl nezájem nových obyvatel, kteří si postavili domy na okraji obce, navazovat společenské kontakty, obyvatelé se separují. Starosta uvádí: „místo toho, aby „nováčci“ zašli do hospody, tak si radši otevrou pivo na zahradě“. Respondenti, kteří uváděli vynikající či dobré vztahy, byli vyzváni k uvedení konkrétních příkladů spolupráce. Tato otázka činila respondentům potíže, většinou neuvedli žádnou odpověď nebo připustili neexistenci spolupráce obyvatel. To opět ukazuje na nerozvinutost vzájemných vztahů. Jedinou vícekrát uvedenou odpovědí je účast nových obyvatel, případně jejich dětí na sportovních akcích v obci.

*Tabulka 7: Srovnání hodnocení charakteru sociálních vztahů mezi starými a novými obyvateli starosty suburbánních obcí Českých Budějovic a Prahy*

Odpověď	Struktura odpovědí	
	Praha (2004, n=156)	Č. Budějovice (2010, n=33)
Vynikající	2 %	6 %
Dobré	31 %	40 %
Snáší se	38 %	30 %
Špatné	1 %	3 %
Žijí nezávisle na sobě	19 %	21 %



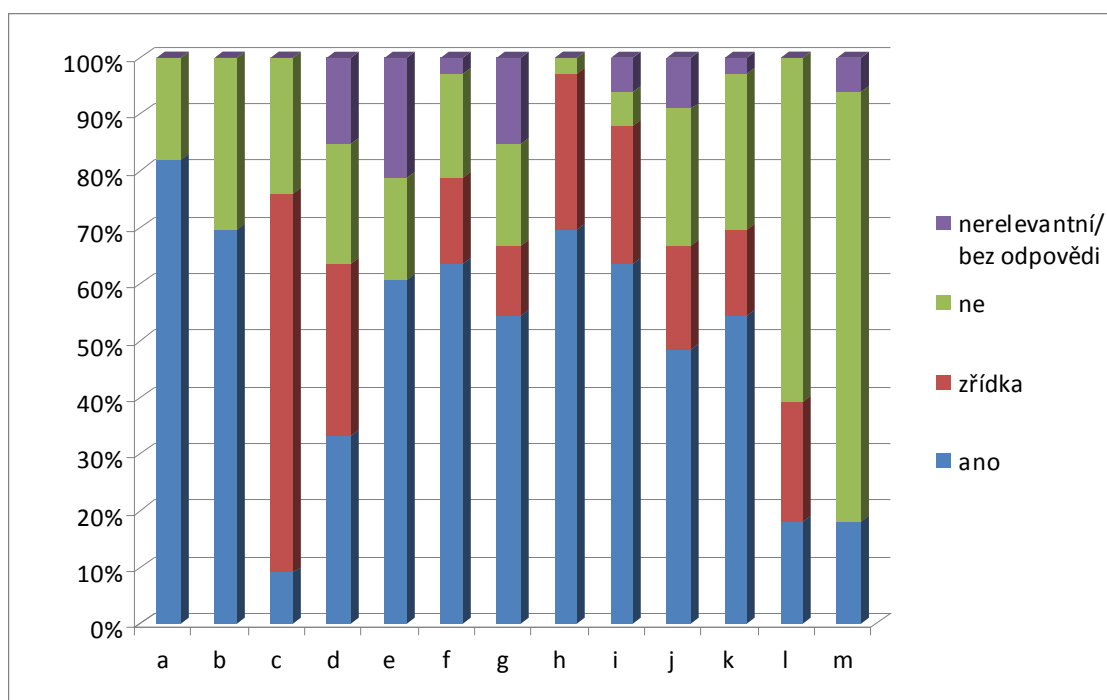
Odpověď	Struktura odpovědí	
Nelze posoudit nebo neodpověděli	9 %	0 %
Celkem	100 %	100 %

Zdroj: Puldová, Ouředníček 2006; vlastní terénní šetření, 2010

V zázemí Prahy byla realizována šetření v letech 2002 a 2004 (Ouředníček 2003, Puldová Ouředníček 2006) a z jejich srovnání vyplývá snižující se podíl odpovědi „žijí nezávisle na sobě“ a stále zanedbatelné množství špatných vztahů. Je možné předpokládat, že s časem bude narůstat množství sociálních kontaktů mezi oběma skupinami obyvatel i v případě českobudějovických suburbánních obcí.

Následující graf znázorňuje odpovědi starostů obcí na otázky hodnotící úroveň participace nově příchozích obyvatel na sociálním a politickém životě.

*Graf 6: Struktura odpovědí starostů obcí na otázky vystihující chování nových obyvatel*



Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

První tři otázky napovídají, že se noví obyvatelé aktivně zapojují do politického života suburbánních obcí. Své zástupce měli noví obyvatelé v zastupitelstvech 70 % obcí, což odpovídá velmi vysokému podílu obcí, ve kterých noví obyvatelé kandidovali v komunálních volbách v roce 2006 do zastupitelstva (82 % obcí). Uvedené hodnoty jsou výrazně vyšší, než jak tomu bylo u pražských obcí v roce 2004 (Puldová, Ouředníček 2006), kde noví obyvatelé kandidovali v 58 % obcí a 40 % obcí následně mělo ve svém zastupitelstvu alespoň jednoho člena z řad nových obyvatel. Je nutné poukázat, že zde hodnotíme situaci vzešlou ze dvou odlišných komunálních voleb (2002 v případě pražských obcí, resp. 2006 v případě českobudějovických obcí). Nicméně je možné konstatovat vyšší snahu nových rezidentů mít vliv na řízení

budoucího vývoje obcí v případě českobudějovické suburbánní zóny. Noví obyvatelé jsou na druhou stranu málo aktivní v účasti na obecních zasedáních, kterých se účastní převážně v případě projednávání vlastních záležitostí, jak uvedlo 67 % obcí. Příčinou nižší participace na zasedáních zastupitelstva však může být vysoký podíl obcí, ve kterých mají noví obyvatelé zástupce ze svých řad v zastupitelstvu. Vlivem suburbanizace na participaci obyvatel v komunální politice se zabývají např. Vobecká a Kostecký (2007), kteří hovoří o postupném zvyšování snahy novousedlíků zapojit se do lokální politiky, přičemž spolu s novými obyvateli se objevují nová politická témata jako je budování a navyšování kapacit mateřských škol, nové možnosti využití pro děti, řešení přetížených dopravních komunikací nebo otázka regulace další výstavby.

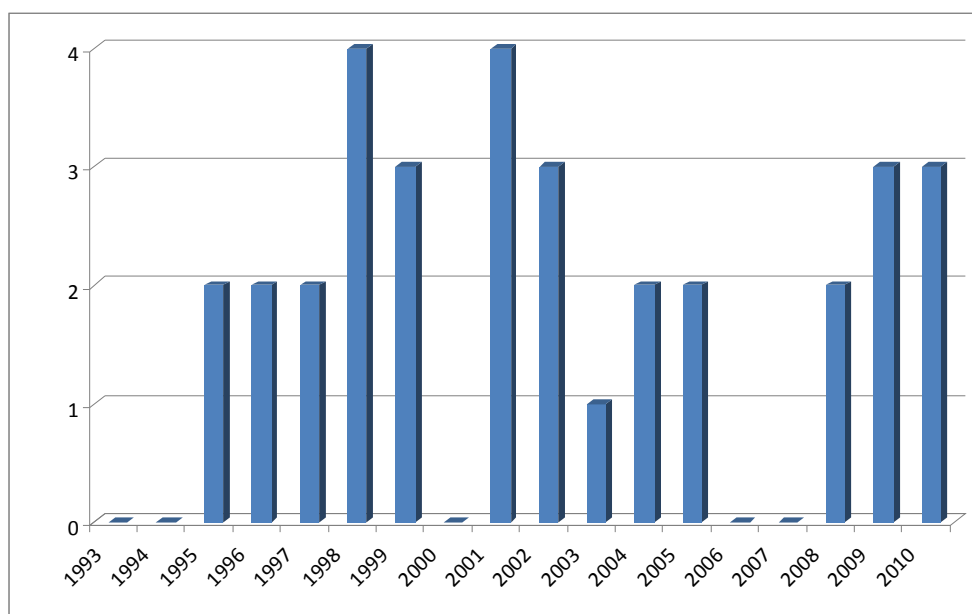
Další otázky hodnotily sociální soudržnost a integraci nových obyvatel do života suburbánních obcí. Ačkoli respondenty šetření byli starostové obcí, můžeme předpokládat, že dobře znají místní poměry ve svých obcích včetně chování nových obyvatel a jejich zapojení do společenského života obcí. Pouze v 18 % obcí považují starostové nové obyvatele za izolované (obdobně je tomu v případě pražských obcí). Ouředník (2003) navíc hovoří o posupné integraci novousedlíků do života obce a jejich izolaci chápe jako dočasný jev. V případě českobudějovických suburbií se ukazuje, že noví obyvatelé byli již v době šetření poměrně dobře zapojeni do života obcí. U více než poloviny obcí se noví obyvatelé účastní následujících činností: navštěvují místní restauraci (hospodu), účastní se společenských akcí (zábah, disko, ...), využívají místní služby, jejich děti navštěvují místní mateřskou školu, účastnili se letošního „pálení čarodějnic“, využívají místní stavební firmy a řemeslníky. Méně často využívají místní spolky (cvičení, Sokol, hasiči atp.) a nakupují v místním obchodě s potravinami. Tyto činnosti mohou snadno vykonávat v blízkém krajském městě, kde najdou větší nabídku uvedených služeb. Pouze u několika málo obcí pomáhají noví obyvatelé při udržování komunálních prostor. Většina suburbanitů pochází původně z města, kde uvedené nebývá zvykem. Starostové obcí upozorňovali na fakt, že noví obyvatelé se v obci chovají podle svých starých zvyklostí a tzv. „neumějí žít na vesnici“.

Jako poslední bylo zjišťováno, zda se obce setkávají s problémem neochoty nových obyvatel ke změně adresy trvalého bydliště do obce (otázka č. 25, n=33), tedy zda lidé v obci de facto bydlí, ale formálně si nezměnili adresu. Důsledkem tohoto chování je nižší přísun peněz do rozpočtu obcí z RUD a zároveň vyšší výdaje (např. vyšší náklady na odvoz odpadu). Noví obyvatelé si nemění adresu kvůli přetrvávajícím vazbám na původní bydliště a může se jednat o znak slabé identifikace obyvatel s novou obcí (na tento problém upozornili např. Vobecká a Kostecký 2007). Většina obcí dotázaných v tomto šetření se s problémem setkává, ale považuje jej za marginální (70 %). Situace zpravidla vypadá tak, že část členů rodiny si nechává bydliště v krajském městě. Jako prostředek pro „donucení“ nových obyvatel ke změně adresy slouží praxe zápisu dětí do mateřských škol, kdy jsou přijímány pouze děti, jejichž rodič má trvalé bydliště v obci.

#### 4.4 Plánování stavebního rozvoje obcí

Jak bylo konstatováno výše, sledované obce mají převážně pozitivní postoj vůči dalšímu stavebnímu a populačnímu rozvoji na svém území. Obce disponují širokými pravomocemi na řízení vlastního územního rozvoje zejména v podobě různých nástrojů územního plánování. Všechny sledované obce měly zpracovaný územní plán<sup>16</sup>. Rok zpracování platného územního plánu obcí je znázorněn v následujícím grafu (otázka č. 10,  $n=33$ ).

Graf 7: Rok schválení platného územního plánu obcí



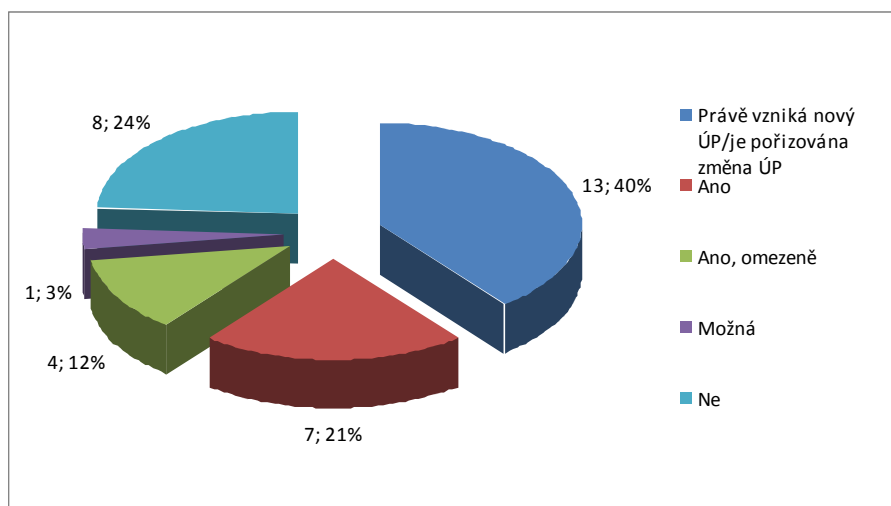
Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Územní plány obcí podléhaly častým změnám (otázka č. 14). Na jeden územní plán připadaly v průměru dvě změny (počet změn se vztahuje k ÚPO pořízeným do roku 2005, novější ÚP změnami do termínu šetření neprošly). Odpověď na otázku, kolika změnami prošel platný územní plán, dokázalo 27 z 33 dotázaných starostů. Vzhledem k tomu, že neodpověděli starostové obcí se staršími územními plány, lze předpokládat, že průměrná hodnota počtu změn bude ve skutečnosti vyšší. Územní plán beze změn deklarovalo 13 obcí. Nejčastějším důvodem změn územních plánů je jednoznačně rozšíření rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů. Obce zejména reagují na požadavky ze strany vlastníků pozemků, investorů, případně developerů, kteří chtějí v obci stavět. Dalšími vícekrát jmenovanými důvody jsou: změny v souvislosti s plánovanou výstavbou dálnice D3, kdy obce reagovaly na připravované Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje; vymezení rozvojových ploch pro průmysl, podnikání, případně ploch pro sport a technickou infrastrukturu (vedení kanalizace).

<sup>16</sup> Pořízení nového územního plánu mohla řada obcí realizovat nebo urychlit díky Grantovému programu na podporu tvorby územně plánovací dokumentace obcí Jihočeského kraje.

Bylo zjišťováno, zda by obec umožnila další výstavbu domů nad rámec současného územního plánu – tedy prostřednictvím jeho (další) změny, příp. zda obec plánuje tvorbu nového územního plánu (otázka č. 15,  $n=33$ )<sup>17</sup>.

*Graf 8: Struktura odpovědí na otázku: „Umožnila by obec další výstavbu domů nad rámec současného územního plánu – tedy prostřednictvím jeho změny (příp. plánuje tvorbu nového územního plánu)?“*



Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Vzhledem k tomu, že šetření probíhalo na konci čtyřletého volebního období, odrážela se v odpovědích zkušenost zastupitelstev s výstavbou, jejími důsledky a možnostmi její regulace. Jaký bude reálný vývoj pochopitelně záleží na výsledku příštích komunálních voleb a vizi nového zastupitelstva. Významný podíl obcí se v současnosti nachází v procesu tvorby nového územního plánu nebo pořizuje změnu stávajícího územního plánu (39 %). Ze zbývajících obcí většina připouští, že by ke změně územního plánu v případě zájmu ze strany stavitelů přistoupila- Necelá čtvrtina obcí byla proti další výstavbě. Územní plán je živý dokument, který přirozeně prochází aktualizací. Ve sledovaném území dochází ke změnám poměrně často. Časté změny nejsou hospodárné a ukazují na nedostatečné plánování rozvoje ze strany obcí a jejich tendenci podléhat tlakům ze strany investorů, developerských firem a zejména vlastních občanů - vlastníků pozemků. Starostové, kteří byli proti dalším změnám územního plánu, uváděli jako důvod např. vysoký podíl zastavěných ploch, kdy obec již nemá dostatečně velké území, kam směřovat výstavbu (zejména Dobrá Voda u Č. Budějovic), což ukazuje na nebezpečí příliš masivní zástavby.

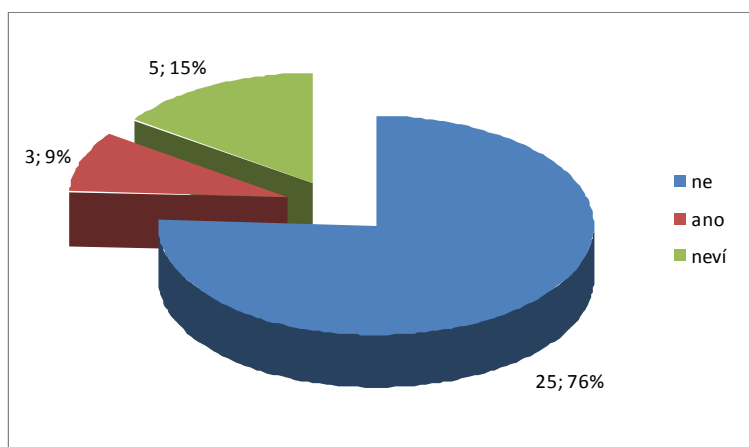
Řádková (2010) na příkladu obcí v zázemí Prahy hovoří o častých změnách územních plánů, které jsou pořizovány „na objednávku“, zejména z podnětu soukromých developerských společností. Požadovány byly změny ve smyslu vymezení nových zastavitelných území pro bydlení a komerční funkce. Autorka upozorňuje, že v rámci

<sup>17</sup> Odpovědi se vztahují ke krátkodobému horizontu cca 5 let.

změn ÚPD obcí se vymezují nová zastavitelná území aniž by byly využity plochy vymezené v předchozí úpravě ÚPD. Uvedená zjištění lze aplikovat i na příklad českobudějovických suburbií. Výsledky šetření naznačují, že se obce často cítí být povinny majitelům pozemků vycházet vstříc. Příkladem je obec Staré Hodějovice, jejíž zastupitelstvo zaujímá spíše negativní postoj vůči další výstavbě, je však ochotno pořídit změnu ÚP pro umožnění další výstavby, pokud budou vlastníci pozemků změnu požadovat.

Další otázka šetření měla odhalit, jestli obce postrádají nějaké (legislativní) nástroje při tvorbě územního plánu, případně při následující výstavbě domů (například v rámci územního řízení, stavebního řízení nebo kolaudačního řízení), které by umožnily lépe usměrnit výstavbu a zamezit jejímu negativnímu působení (otázka č. 13, n=33).

*Graf 9: Struktura odpovědí na otázku: „Postrádáte nějaké (legislativní) nástroje při tvorbě územního plánu, které by umožnily lépe usměrnit výstavbu a zamezit jejímu negativnímu působení?“*



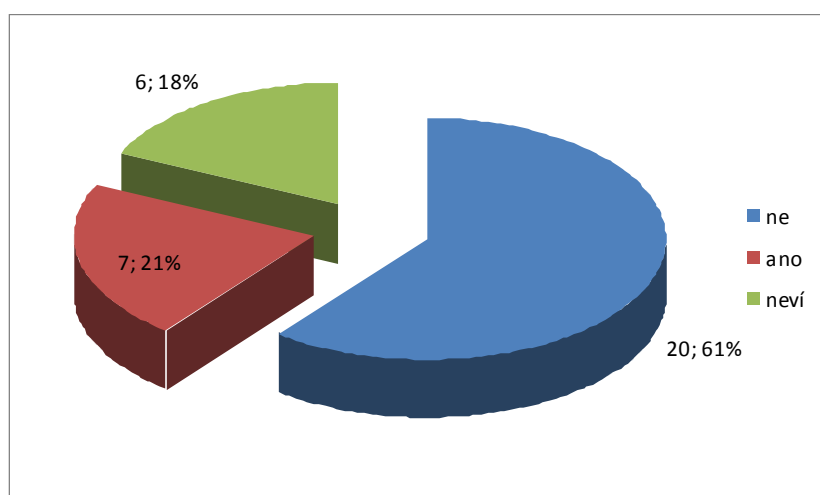
Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Tři čtvrtiny respondentů nepostrádali žádné další nástroje v rámci územního plánování pro usměrnění výstavby, než ty, které již používají. Často však poukazovali na příliš dlouhé schvalovací lhůty v rámci procesu územního plánování a potřebu proces pro malé obce zjednodušit. Obec Borek, která novou výstavbu vítá, se naopak snažila nastavit regulativy mírně, tak aby „neházela stavitelům klacky pod nohy“. Tato zjištění potvrzují, že většina obcí vnímá územní plány spíše jako nástroje pro umožnění výstavby a nezabývají se možnostmi další regulace. Obce, které považují nástroje územního plánování za nedostatečné, by uvítaly možnost užšího vymezení možných regulativů výstavby v rámci ÚP. Např. není možné regulativy určit barvu fasády nových domů. Obec Adamov by uvítala účinnější postup proti spekulujícím vlastníkům. Obec měla problém přinutit vlastníky k prodeji pozemků pro výstavbu komunikace. Nakonec bylo nutné vést komunikaci méně výhodnou cestou. Institut vyvlastnění však považují za příliš zdoluhavý. Starostka obce Litvínovice považuje územní plán jako nástroj pro ovlivnění nebo zamezení výstavby za neúčelný a drahý, a to z důvodu možnosti kdykoli pořídit jeho změnu. Pokud z komunálních voleb vzejde nové zastupitelstvo s novou

vizí, bude moci snadno pořídit změnu ÚP. Uvítala by možnost posuzování konkrétních stavebních projektů developerů (nebo projektů individuálních staveb) ex ante a teprve po vypořádání připomínek ze strany obce by mohl být projekt realizován.

Většina respondentů nepostrádala žádné nástroje regulace ani v průběhu výstavby domů (61 %). Stejně jako u předešlé otázky se ukazuje malá znalost legislativních nástrojů v této oblasti, 18 % respondentů na otázku neumělo odpovědět. Pouze sedm obcí uvedlo, že nějaký nástroj regulace postrádá. Jednalo se o širší pravomoci v procesu územního a stavebního řízení. Důvodem je nedůslednost práce stavebního úřadu nebo problémů v komunikaci se stavebním úřadem (např. časté změny v personálním obsazení).

*Graf 10: Struktura odpovědí na otázku: „Postrádáte nějaké (legislativní) nástroje, které by v průběhu výstavby domů umožnily lépe výstavbu usměrnit a zamezit jejímu negativnímu působení?“*



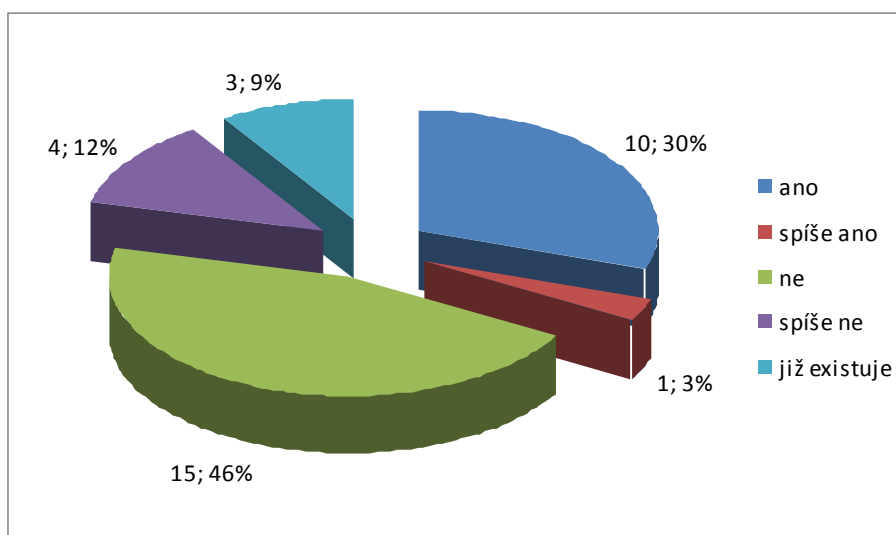
Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Pro účinné řízení územního rozvoje obcí je vhodná spolupráce obcí. Otázka č. 16 ( $n=33$ ) proto zjišťovala, zda obce na plánování územního rozvoje spolupracují se sousedními obcemi a případně jak. Bylo zjištěno, že obce na plánování územního rozvoje (nad rámec legislativy) nespolupracovaly – s výjimkou plánování technické infrastruktury (např. rekonstrukce/stavba kanalizace). Plánování rozvojových ploch pro bydlení probíhá bez ohledu na názor okolních obcí a nejsou tedy řešeny souvislosti, jako je přetížení dopravní infrastruktury a občanské infrastruktury. Výjimku tvoří obce Adamov, Rudolfov a Hůry, které jsou urbanisticky srostlé a proto zpracovávaly nové územní plány svých obcí současně a jedním zpracovatelem. Obce našly např. řešení kudy vést obchvat Adamova nebo jak dimenzovat kanalizační sběrač. Zvláštním případem jsou obce Úsilné a Borek, kdy se obec Úsilné vzdala části svého území ve prospěch obce Borek. K tomuto kroku přistoupilo Úsilné na základě žádostí vlastníků pozemků, aby se mohli připojit na inženýrské sítě obce Borek.

Starostové odpovídali na otázku, zda by podle jejich názoru měl existovat vyšší územně plánovací dokument, který by usměrňoval územní rozvoj v rámci

Českobudějovické aglomerace (udával by např. kategorizaci sídel podle vhodnosti pro příměstskou výstavbu, řešil problematiku příměstské dopravy, ochranu příměstské krajiny, rekreace apod.), (otázka č. 17, n=33). Názory starostů jsou v této otázce různorodé.

*Graf 11: Struktura odpovědí na otázku „Myslíte si, že by měl existovat vyšší územně plánovací dokument, který by usměrňoval územní rozvoj v rámci Českobudějovické aglomerace?“*



Zdroj: vlastní terénní šetření, 2010

Potvrdilo se, že většina obcí je proti usměrňování rozvoje aglomerace „shora“ (uvedlo 58 % obcí). Přesto je podíl obcí, které by tento způsob usměrnění svého územního rozvoje uvítalo, poměrně vysoký (třetina respondentů). Negativní postoj odůvodnili starostové obavou ze ztráty rozhodovací pravomoci nad vlastním územním rozvojem. Jiní považovali za dostačující posouzení ze strany zpracovatele ÚPO jako odborníka se znalostí souvislostí v území nebo zdůrazňovali nutnost znalosti lokálních poměrů, která v případě vyšší ÚPD není. Ti, kteří jsou pro existenci určitého dokumentu, vyzdvihují potřebu řešit některé problémy z nadhledu, např. řešení rekonstrukce komunikací, vymezení ploch zeleně.



## 5. Případová studie obce Srubec

Cílem případové studie je nalézt klíčové lokální aktéry, kteří formovali vývoj obce a specifikovat, jejich roli. Formu případové studie jsem zvolila proto, že umožňuje detailní hodnocení studovaného jevu na základě popisu kauzálních a nikoli pouze statistických závislostí (Ouředníček a kol. 2009). Snahou bylo zaměřit se na obec, jejíž vývoj nese negativní aspekty. Nejedná se tedy o reprezentativní příklad typické suburbánní obce, ale spíše se snažím o charakteristiku negativního vývoje a odhalení jeho příčin. Případová studie je postavena na kvalitativních metodách výzkumu, zejména řízených rozhovorech s lokálními aktéry, kteří mají dobrou znalost území a jejich výpovědi umožňují odhalit kontext vývoje i důležité horizontální vztahy.

Pro případovou studii byla vybrána obec Srubec, která je jednou z obcí s nejintenzivnějším stavebním rozvojem a populačním růstem v suburbánní zóně Českých Budějovic. Zároveň bylo v předchozí části práce zjištěno, že zastupitelstvo obce zaujímá negativní postoj vůči další výstavbě, což je ve sledovaném území zatím ojedinělý jev a značí, že se v obci projevily určité negativní důsledky sledovaného suburbanizačního procesu.

Případová studie je zpracována za využití statistických dat a dat pořízených během terénního šetření v roce 2010 (blíže viz kapitola Metodika výzkumu). Část „Stavební a populační vývoj obce a sociodemografická struktura“ obyvatelstva je aktuální k březnu roku 2012. Následující části studie vycházejí z terénního šetření realizovaného v srpnu a září roku 2010 a zachycují vývoj obce zejména od roku 1989 do roku 2010.

Obrázek 6: Poloha obce Srubec



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



Obec Srubec se nachází v Jihočeském kraji jihovýchodně od Českých Budějovic, se kterými přímo sousedí svou administrativní hranicí. Obec je tvořena dvěma částmi, populačně i územním rozsahem větším Srubcem a menší Starou Pohůrkou<sup>18</sup>. Zástavba obou sídel na sebe bezprostředně navazuje. Stejně tak je obec urbanisticky propojena s blízkou obcí Dobrá Voda u Českých Budějovic v části Stará Pohůrka. Oddělení obcí je dáno čistě formálně z administrativního hlediska. Následující obrázek zachycuje zástavbu Srubce rozrůstající se směrem od Českých Budějovic do okolní krajiny. Z obrázku je patrný masivní rozsah rezidenční výstavby v původně malé venkovské obci ulicového typu.

*Obrázek 7: Zástavba Srubce*



Zdroj: <http://www.ze-vzduchu.cz/>

### **5.1 Stavební a populační vývoj obce a sociodemografická struktura obyvatelstva**

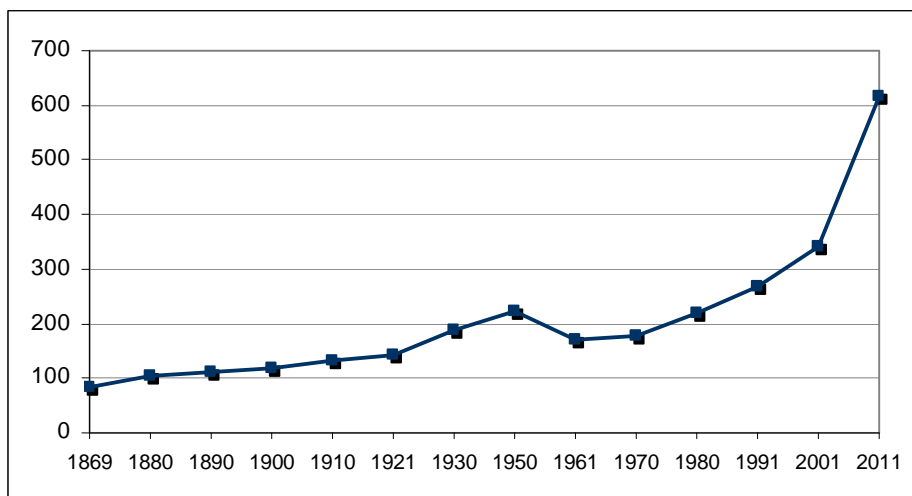
Dominantní funkcí obce Srubec je v současné době jednoznačně **funkce rezidenční**. Obec procházela významnějším stavebním růstem již v meziválečném období. Další vlna růstu následovala v období od 70. let 20. století a probíhá do současnosti. Obec se postupně rozrůstala navazováním nové výstavby na původní historické jádro, které je dodnes částečně tvořené zemědělskými usedlostmi. Domy vznikaly také v prolukách původní zástavby. Stavělo se zejména podél Ledenické ulice a Na Škardě. Předběžné výsledky SLDB 2011 ukazují na masovost stavebního rozvoje v prvním desetiletí

---

<sup>18</sup> Sídlo Stará Pohůrka bylo přičleněno k obci Srubec v roce 1961, dříve bylo součástí Českých Budějovic (Pohůrky).

21. století. Oproti výsledkům předešlého censu z roku 2001 došlo k nárůstu počtu domů o 80 % původního stavu (z 340 na 615 domů).

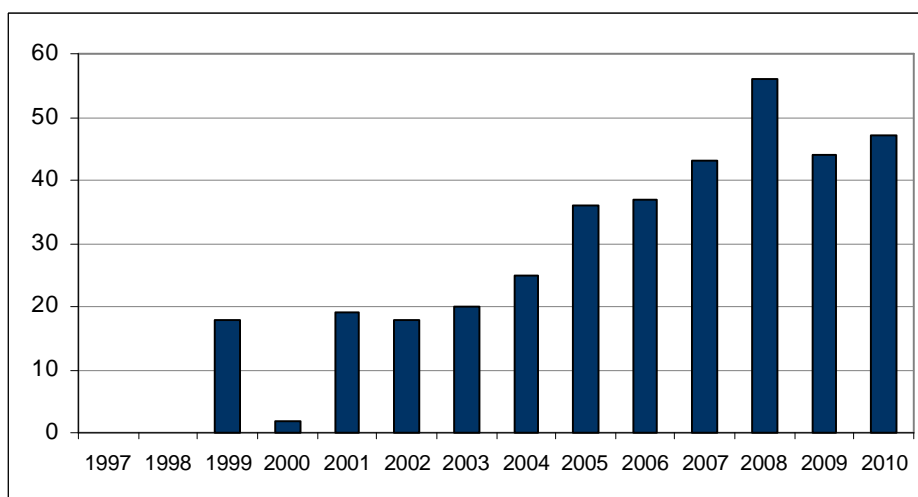
*Graf 12: Vývoj počtu domů v obci Srubec podle sčítání lidu v letech 1860 až 2011*



Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005, ČSÚ; SLDB 2011 (předběžné výsledky), ČSÚ

Největší **boom výstavby odstartoval v roce 1999**, přičemž počet dokončených bytů měl v jednotlivých letech vzrůstající tendenci. Maxima dosáhl v roce 2008, kdy bylo dokončeno 56 bytů. V následujících letech, zřejmě v důsledku hospodářské recese, došlo k částečnému zpomalení výstavby. Mezi lety 1997 a 2010<sup>19</sup> bylo celkem dokončeno 365 bytových jednotek.

*Graf 13: Počet dokončených bytů v obci Srubec v letech 1997 až 2010*



Zdroj: ČSÚ, 1997-2010

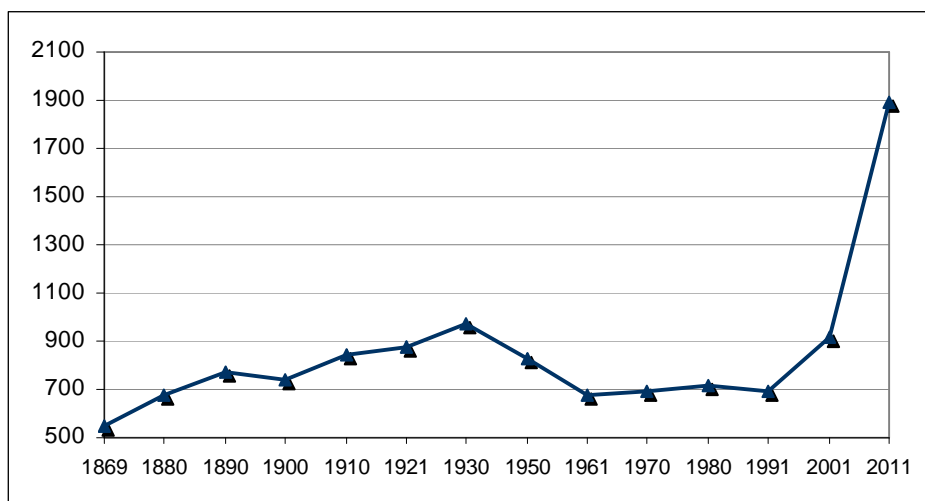
Vzhledem k tomu, že většina nových bytů vzniká v rodinných domech na pozemcích připravených developerskými firmami, odvíjí se počet dokončených bytů od termínů

<sup>19</sup> Statistika dokončených bytů je ČSÚ sledována od roku 1997.

dokončení jednotlivých etap developerských projektů. Největší projekty jsou plánovány na období po roce 2010. Po jejich dokončení lze očekávat již pozvolný útlum stavebního rozvoje vzhledem k vyčerpání rozvojových ploch.

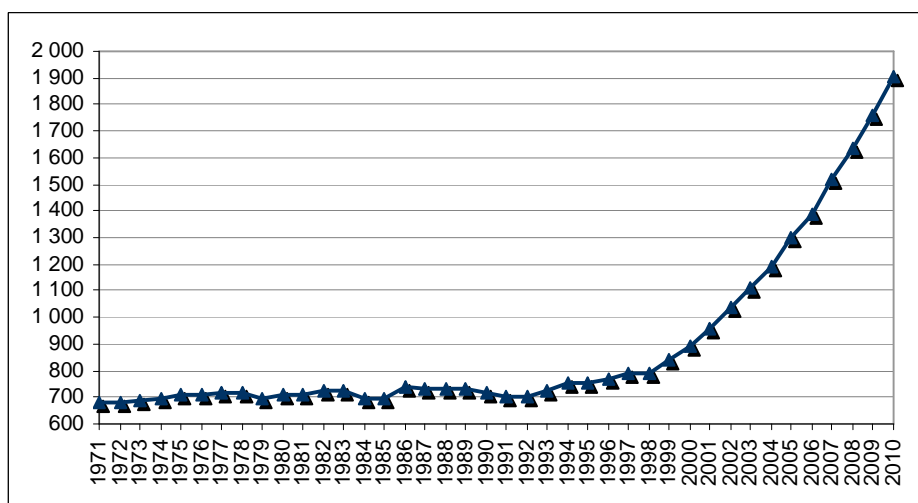
Určitý předěl v populačním vývoji obce představuje druhá světová válka. Pokles počtu obyvatel odhalují hodnoty před- a poválečného censu, v jejichž mezidobí klesl počet obyvatel o 144. Nastolený klesající trend pokračoval i v padesátých letech. V 60., 70. i 80. letech 20. století počet obyvatel stagnoval a k jeho opětovnému nárůstu dochází až po pádu komunistického režimu, kdy nově nastolené legislativní podmínky umožnily rozvoj procesu suburbanizace. Předběžné výsledky SLDB 2011 ukazují masivní nárůst počtu obyvatel v obci, který nemá v její historii obdoby. **Suburbanizace představuje historicky nejvýznamnější proces, který ovlivňoval populační vývoj obce.**

*Graf 14: Počet obyvatel v obci Srubec podle sčítání lidu v letech 1860 až 2011*



Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005, ČSÚ; SLDB 2011 (předběžné výsledky), ČSÚ

*Graf 15: Vývoj počtu obyvatel obce Srubec v letech 1971 až 2010*

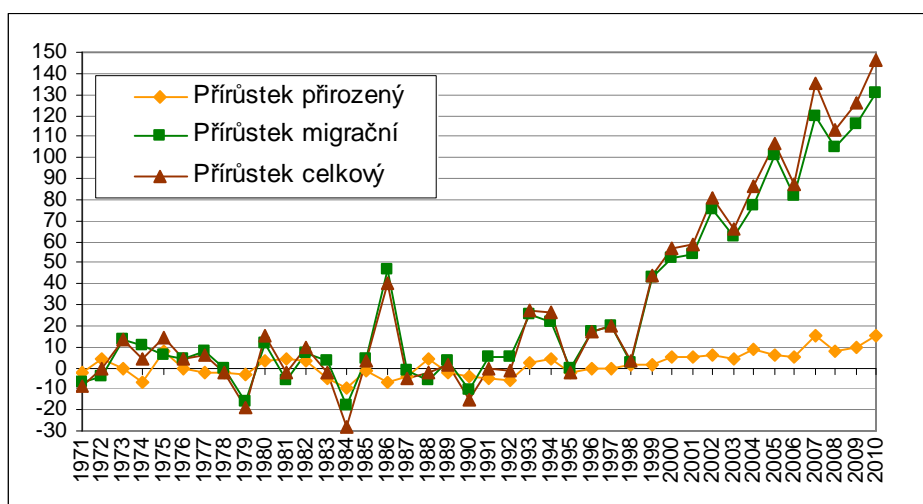


Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ

**Dynamika procesu suburbanizace výrazně roste od roku 1999.** Na konci roku 1989 mělo v obci trvalé bydliště 730 lidí. Do roku 2010 se počet obyvatel rozrostl o více než tisíc na hodnotu 1907 obyvatel.

Za více než dvojnásobným nárůstem počtu obyvatel stojí zejména stěhování. Migrační přírůstek pro toto období činil 1106 obyvatel. Přirozenou měnou se obec rozrostla „pouze“ o 77 obyvatel. Vývoj populačního přírůstku znázorňuje následující graf. Od zmiňovaného roku 1999 se vedle migračního přírůstku pohybuje stabilně v kladných hodnotách také přirozený přírůstek, k čemuž přispívá selektivní charakter suburbánní migrace vyznačující se stěhováním zejména mladých rodin do suburbii (Ouředníček 2007, Puldová 2008). Vzhledem k rozsáhlým plánovaným projektům developerských firem lze předpokládat vysoký migrační přírůstek i v několika následujících letech.

*Graf 16: Vývoj populačního přírůstku obce Srubec v letech 1971 až 2010*



Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ

Současná věková struktura obyvatelstva obce Srubec je příznivá (viz následující tabulka). Zastoupení jednotlivých věkových skupin obyvatel se v důsledku stěhování nových obyvatel do obce měnilo zejména v 90. letech. Zvýšilo se procentuální zastoupení produktivního obyvatelstva a to jak na úkor dětské složky, tak zejména na úkor skupiny obyvatel starších 65 let, u které došlo dokonce k výraznému poklesu v absolutním vyjádření. Jak ukazují předběžné výsledky SLDB 2011, věková struktura se mezi posledními cenzy příliš neměnila a to i přes dynamický migrační růst obce. K nárůstu počtu obyvatel dochází u všech věkových kategorií, procentuálně mírně narostla dětská složka obyvatelstva. Uvedená zjištění korespondují s tvrzením developera (THB-Invest), že lidmi, kteří se stěhují do jimi připravených rezidenčních lokalit, jsou jednak mladé rodiny bez dětí nebo již s malými dětmi a jednak majetnější lidé ve vyšším předdůchodovém nebo důchodovém věku.

Tabulka 8: Struktura obyvatelstva podle věku v obci Srubec v letech 1991, 2001 a 2011

Věk / rok	1991	2001	2011	1991	2001	2011
0-14	129	152	347	18,6%	16,6%	18,3%
15-64	426	675	1372	61,3%	73,6%	72,4%
65 +	140	90	176	20,1%	9,8%	9,3%
celkem	695	917	1895	100,0%	100,0%	100,0%

Zdroj: SLDB 1991 a 2001, ČSÚ; SLDB 2011 (předběžné výsledky), ČSÚ

Suburbanizační proces výrazně proměnil vzdělanostní strukturu obce. Již v 90. letech došlo k nárůstu zastoupení obyvatel s úplným středním a nástavbovým vzděláním a v menší míře také obyvatel s vysokoškolským vzděláním. V tomto období probíhala výstavba ještě téměř bez účasti developerských firem. V prvním desetiletí 21. století se počet obyvatel obce více než zdvojnásobil a struktura vzdělanosti se dále měnila. Významně pokleslo zastoupení obyvatel se základním a neúplným středním vzděláním. Rostl naopak podíl obyvatel s úplným středním vzděláním (z 29 na 35 %) a vysokoškolským vzděláním (z 11 na 23 %). Vzdělanostní struktura je v roce 2011 příznivější jak ve srovnání s celokrajským průměrem, tak také průměrem Českých Budějovic, které mají ve srovnání s obcí Srubec zejména nižší zastoupení vysokoškoláků (17 %). Naopak v roce 2001 měl Srubec ve srovnání s krajským městem ještě méně výhodnou vzdělanostní strukturu. Jak dokládají někteří autoři, suburbanizace podporuje příliv obyvatel s vyšším sociálně-ekonomickým statutem (např. Ouředníček, Novák 2010).

Tabulka 9: Vzdělanostní struktura obyvatelstva obce Srubec v letech 1991, 2001 a 2011

Věk / rok	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Základní vč. neukončeného	196	139	190	34,6%	18,2%	12,3%
Střední vč. vyučení (bez maturity)	229	309	419	40,5%	40,4%	27,1%
Úplné střední (s maturitou) a vyšší odborné vč. nástavbového	112	224	543	19,8%	29,3%	35,1%
Vysokoškolské	27	85	352	4,8%	11,1%	22,7%
Bez vzdělání	0	0	4	0,0%	0,0%	0,3%
Obyvatelstvo ve věku 15 a více let	566	765	1548	-	-	-

Zdroj: SLDB 1991 a 2001, ČSÚ; SLDB 2011 (předběžné výsledky), ČSÚ

## 5.2 Výchozí podmínky suburbánního rozvoje

Obec je **jednou z tradičních lokalit** bydlení českobudějovických suburbanitů. Ti sem směřovali v menší míře již v období socialismu, i když nejvýznamnější (Kubeš, Švec 2009). Obec má velmi **dobré předpoklady pro rozvoj** suburbánního bydlení. Zejména se jedná o blízkost Českých Budějovic jako centra pracovních příležitostí, vzdělávání a služeb; příznivé přírodní prostředí v obci a v neposlední řadě dostatek ploch určených

územním plánem k zastavění. Podle slov developerských firem bylo pro jejich klienty - budoucí obyvatele podstatné napojení obce na MHD krajského města a poloha obce mimo povodňové pásmo.

Srubec byl v minulosti vnímán jako tzv. **místo s „dobrou adresou“**, lokalita bohatých. V devadesátých letech se do obce stěhovali zámožnější lidé, kteří si mohli dovolit z vlastních prostředků financovat nové bydlení. Jednalo se o spíše o lidi středního věku. Spolu s rostoucí dostupností hypoték rostla i dostupnost suburbánního bydlení pro širší skupinu lidí. Začaly se rozvíjet developerské projekty cílené na střední příjmové skupiny. Rozvoj výstavby nabyl na intenzitě a do obce se začali stěhovat především mladší lidé. Spolu s masivní developerskou výstavbou se vnímání obce jako prestižní lokality pomalu mění.

### Poloha a dopravní dostupnost

Dopravní vzdálenost z centra Českých Budějovic na náves Srubce činí pouhých sedm kilometrů. Dopravní napojení na krajské město nicméně není ideální. Území ležící východně od centra krajského města je od něj odděleno železnicí, která v tomto ohledu působí jako dopravní bariéra. Doprava je svedena pod jeden viadukt. V tomto místě často vznikají kongesce a prostupnost se tímto snižuje. Výhodou obce je napojení na městskou hromadnou dopravu Českých Budějovic, které funguje již od roku 1956 a je dotováno z rozpočtu obce. Vzhledem k urbanistickému charakteru obce (svažité terén) se na jejím území nachází hned šest zastávek a dostupnost veřejné dopravy je proto dobrá ve všech částech obce vyjma nejdálejší lokality Na Škardě. Frekvence spojů je ve všední dny okolo 30 minut v ranní a odpolední špičce, po zbytek dne pak 60 minut. O víkendu projíždí autobus jedenkrát za 90 minut. Obec se nachází na dopravním tahu z měst Borovany a Ledenice do Českých Budějovic. Tato poloha je nevýhodná vzhledem k dopravnímu zatížení, které způsobuje (podle Sčítání dopravy z roku 2005 obcí projede 4 061 vozidel za 24 hodin, <http://www.rsd.cz>). Nepříznivou situaci může vyřešit obchvat obce, jehož vybudování ovšem vzbuzuje bouřlivé reakce mezi obyvateli (viz dále).

Východně od Českých Budějovic **probíhá trasa plánované dálnice D3**, která po dokončení **oddělí suburbia** nacházející se ve východním sektoru zázemí **od města**. Dálnice bude představovat velký zásah do přírodního prostředí dotčeného území a bude zajímavé, jak ovlivní atraktivitu území z hlediska rozvoje suburbanizace. **Lze předpokládat zahájení rozvoje komerční suburbanizace**, která v dotčeném území probíhá jen v omezené míře. Otázkou je, zda stavba sníží atraktivitu pro rezidenční suburbanizaci právě rozvojem nerezidenčních aktivit v území a případně snížením kvality životního prostředí (hluk, emise z dopravy) nebo naopak atraktivitu zvýší díky výrazně lepšímu dopravnímu napojení jak na nadregionální centra (Praha a Linec), tak na samotné České Budějovice díky dopravním stavbám souvisejícím s dálnicí.



## Technická infrastruktura

Vybavení obce technickou infrastrukturou je velmi dobré. Převážná část technické infrastruktury byla v obci vybudována až po roce 1989. V celé obci s výjimkou samot je zaveden vodovod a kanalizace, ne všichni obyvatelé jsou nicméně napojeni. V současnosti je také téměř celá obec plynofikována. Nově vznikající lokality výstavby jsou napojovány příslušnými investory ke všem zmíněným inženýrským sítím. **Dobrou vybavenost technickou infrastrukturou však nelze považovat za faktor, který láká investory směřovat investice do obce,** neboť svažité terén obce podmiňuje její nákladnější budování. Musí být například budovány přečerpávací stanice kanalizace.

## Postoj zastupitelstva k výstavbě a územní plán

Zastupitelstva obce Srubec v předešlých volebních obdobích zastávala kladný postoj vůči rezidenční výstavbě v obci, což se promítlo do podoby územního plánu, který vymezil rozsáhlé rozvojové plochy pro výstavbu a umožnil stavební boom. Postoj současného zastupitelstva obce k dalšímu stavebnímu rozvoji se však na základě nutnosti řešit řadu negativních dopadů dynamického stavebního a populačního růstu proměnil. **Zastupitelstvo chce další stavební rozvoj obce tlumit<sup>20</sup>.**

Všech devět členů zastupitelstva pochází z řad jedné politické strany (SNK Evropští demokraté). V komunálních volbách roku 2006 dosáhla volební účast 42 %. SNK Evropští demokraté získali 95 % hlasů, zbylých 5 % získala ČSSD s jedním kandidátem. Žádná další politická uskupení ve volbách nekandidovala a nemůžeme hovořit o politickém soupeření mezi novými a původními obyvateli. Zastupitelstvo je tvořeno třemi starousedlíky (bydleli v obci již před r. 1989) a 6 nově přistěhovalými, což odpovídá převaze nově příchozích obyvatel mezi obyvateli. Nově příchozí obyvatelé zvyšují lidský kapitál obce a je výhodné, že se aktivně zapojili do vedení obce. Starostka obce pochází z řad starousedlíků a je ve funkci i v zastupitelstvu jako takovém od roku 2006. Bývalý starosta obce, který zastával růstovou politiku a funkci starosty vykonával již před rokem 1989, je nyní v pozici místostarosty.

## Pozemky vhodné (použité) pro výstavbu – vlastnická struktura

Restituce proběhly v obci poměrně snadno. Velkou část pozemků měli lidé stále na listu vlastnictví. Výsledná vlastnická struktura byla rozdrobená. V obci je několik větších vlastníků, ale ti disponují pozemky nevhodnými pro zastavění (nejsou vymezeny územním plánem). Není tedy možné identifikovat jednoho významného vlastníka, který by svým rozhodutím prodat/neprodat pozemky ovlivnil vývoj výstavby. Restituenti půdy byli většinou potomky původních majitelů, kteří již zemřeli. Podle názoru představitelů obce proto neměla většina z těchto lidí silnou vazbu na půdu, jejich hlavním **zájmem bylo nabyté pozemky výhodně zpeněžit**. S tím souvisí časté žádosti ze strany

---

<sup>20</sup> Pouze jeden ze zastupitelů je pro další stavební rozvoj. Jedná se o spolumajitele developerské firmy THB Invest, která v obci působí.

vlastníků na přeměnu pozemků v územním plánu na stavební parcely. Také developeři hovoří o bezproblémovém odkoupení pozemků pro výstavbu.

**Obec získala v restituci velmi málo pozemků.** Nebyly jí předány některé místní komunikace, které byly vráceny spolu s okolními pozemky restituentům. To vnímá bývalý starosta jako zásadní chybu Pozemkového úřadu. Tyto komunikace obec nicméně udržuje. Dále obec přišla o objekty mateřské školky a hospody se společenským sálem, které byly navraceny původním majitelům. Obec získala jediný větší celek stavebních parcel v lokalitě Na Štětkách. Jedná se o odlehlé sídlo s původně šesti staveními. Pozemky odprodala developerské společnosti Estate Invest pro rezidenční výstavbu jako součást dohody o zainvestování technických sítí investorem (viz dále). Několik málo dalších stavebních parcel, které obec vlastnila, prodala pro individuální výstavbu a za utržené peníze částečně financovala jednu z etap budování kanalizace. Pokud by byla obec vlastníkem rozsáhlejších území v obci, byla by její pozice pro vyjednávání s developery silnější.

### **5.3 Regulace výstavby – tvorba a dodržování územního plánu**

Jako nástroj regulace výstavby používá obec Srubec územní plán obce. V srpnu 2010 se obec nacházela v procesu tvorby nového ÚP. Důvodem pro jeho pořízení je snaha zamezit další masivní výstavbě. **ÚP je tedy chápán spíše jako nástroj pro omezení a nikoli umožnění další výstavby**, jako tomu bylo u územního plánu obce z roku 2001 a jeho změn.

#### **Plánování před rokem 1989**

Postavení obce ve střediskové soustavě obcí nebylo v období socialismu natolik výhodné, aby do ní byly směřovány významné investice. Většina sítí technické infrastruktury byla vybudována až po roce 1989, převážně z vlastních zdrojů obce. Obec se pozvolna stavebně rozvíjela od 70. let. Každoročně byly postaveny přibližně 2-3 rodinné domy a to v návaznosti na intravilán obce (v současnosti se kolaudují 2 až 3 domy měsíčně).

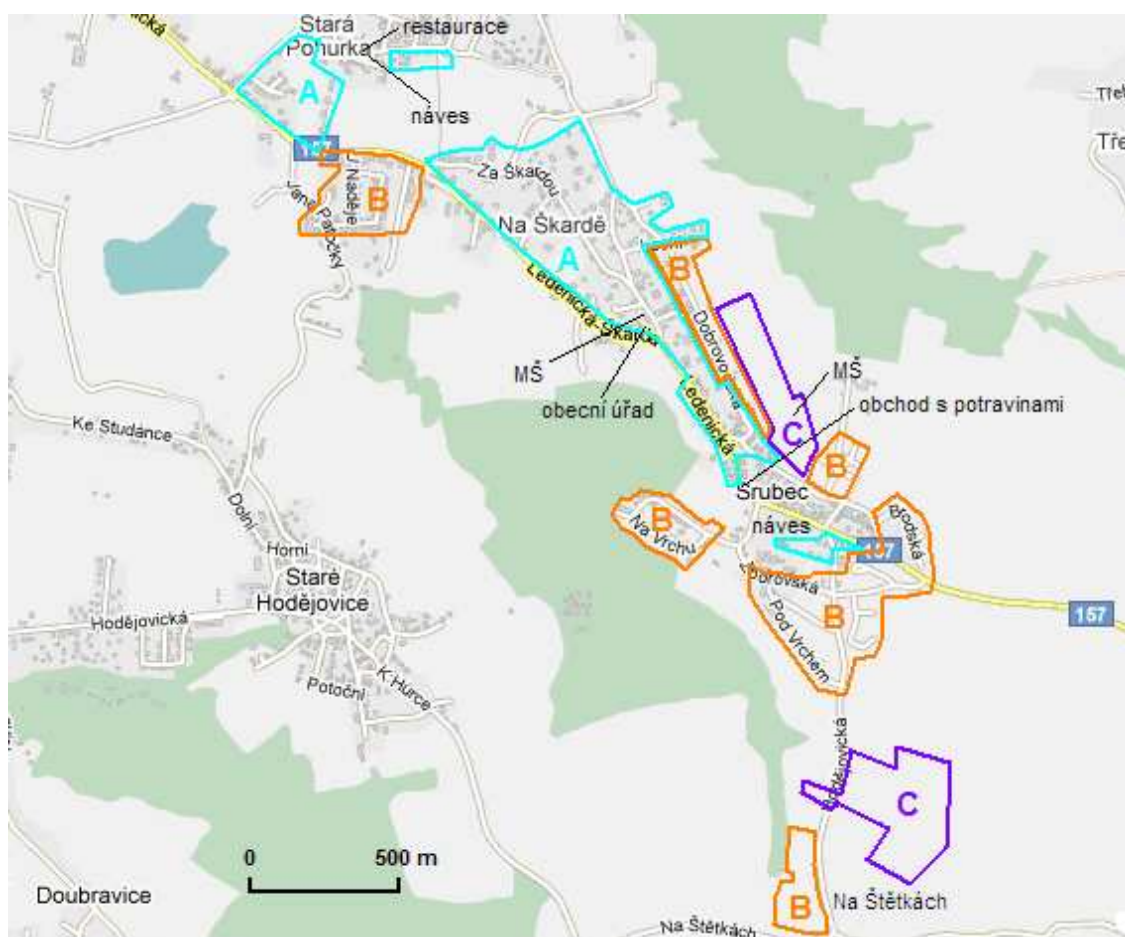
#### **Existence územního plánu**

Platný **územní plán** obce byl **schválen v roce 2001**. Důvodem jeho pořízení byla zejména nepřehlednost řady změn předešlého územního plánu z roku 1995, který byl prvním porevolučním ÚP obce. Zpracování bylo zadáno firmě A + U DESIGN v roce 1999. Firma byla vybrána na základě doporučení od okolních obcí. Představy tehdejšího zastupitelstva o rozvoji obce byly, podle názoru architekta, podobné jako u většiny ostatních obcí v okolí Českých Budějovic v té době. Uvědomovali si, že na území města nebude dostatek ploch pro rozvoj bydlení a že bude zájem o výstavbu v okolních obcích narůstat. Proto se snažili přilákat výstavbu na své území. Vnímali ji pozitivně jako příležitost pro rozvoj obce.



Územní plán **prošel celkem třemi změnami** schválenými v letech 2003, 2005 a 2008. Impulzem k prvním třem změnám bylo umožnění rezidenční výstavby na základě žádostí vlastníků pozemků či developerů, kterým měla obec snahu vyhovět. Přibližně po dobu dvou let se shromažďovaly žádosti a následně byly pořizovány změny ÚP. Na pořízení změn se finančně podíleli žadatelé a obec. Nejvýznamnější změnou byla změna č. 3, kterou byly **vymezeny rozsáhlé plochy pro výstavbu rodinných domů**. Jednalo se o plochy developerských projektů Srubecký kopec III, IV a V, lokalitu Na Štětkách a další rozsáhlé plochy. Starostka obce považuje tuto změnu za chybnou. Již v době projednávání změny vystupovala proti zařazení lokality Na Štětkách do rozvojových ploch. Tato lokalita je velmi rozsáhlá a prostorově separovaná od zástavby Srubce. Motivace starostky má mj. osobní rovinu, protože bydlí právě ve staré části lokality Na Štětkách.

Obrázek 8: Rezidenční výstavba v obci Srubec k roku 2010



Zdroj: maps.google.com, terénní mapování, 2010, poznámka: A – rezidenční výstavba v období socialismu, B – nová rezidenční výstavba, C – lokality ve výstavbě a plánované lokality

Čtvrtá změna územního plánu, která je v současnosti schvalována, řeší problematiku obchvatu obce. Jedná se o významné téma, které dělí srubeckou veřejnost na dva tábory. Vznikla dvě občanská sdružení s opačnými preferencemi (viz následující rámeček).

### Rámeček 1: Spory o obchvat obce

Právě pořizovaná změna č. 4 ÚP obce Srubec byla iniciována zastupitelstvem v roce 2008 s cílem definitivně vymezit trasu obchvatu (přeložka silnice II/157) v územně plánovací dokumentaci obce. Důvodem, proč není tato problematika řešena až v rámci nového územního plánu, je menší časová náročnost pořízení změny ÚP. Tzv. „severní trasa“ obchvatu, se kterou se v pořizovaném dokumentu počítá, je zanesena již v platném ÚP obce, dochází pouze k úpravě její trasy na základě požadavku Ředitelství silnic a dálnic. Přestože je trasa obchvatu známa již řadu let, teprve v souvislosti s pořizováním změny ÚP začala skupina obyvatel proti trase obchvatu protestovat. Vybudování obchvatu zřejmě nepovažovali za reálné. V blízkosti trasy bylo před pár lety postaveno několik rodinných domů.

V roce 2008 založili občané protestující proti navrhované trase obchvatu občanské sdružení **Srubec – místo k životu**. Jedná se zejména o obyvatele žijící v blízkosti plánované trasy. Sdružení si nechalo na vlastní náklady zpracovat variantní řešení trasy komunikace. Tato tzv. „jižní varianta“ je více odkloněna od zástavby obce a podle sdružení je i v řadě dalších ohledů výhodnější. Prochází po méně kvalitních půdách, je kratší, rychleji průjezdná a levnější. Navíc při „severní variantě“ dojde k záboru pozemků, které by majitelé mohli zhodnotit jako stavební parcely pro rodinné domky. „Jižní varianta“ ovšem neprochází pouze po území Srubce, ale také sousední obce Staré Hodějovice a ta je zásadně proti směřování komunikace přes její území. Z toho důvodu je jižní varianta de facto neproveditelná.

Vybudování obchvatu považuje starostka za životně důležité. V současnosti je páteřní Ledenická ulice přetížená a vysoká intenzita dopravy snižuje kvalitu života obyvatel přilehlých nemovitostí. Obyvatelé Srubce jsou otázkou obchvatu rozděleni na dva tábory a projednávání změny ÚP je velmi emotivní.

Již v roce 2004 vzniklo v obci **Sdružení pro rozvoj obce Srubec**, jehož cílem je zajistit vyvedení tranzitní dopravy z obce. Členy sdružení jsou zejména obyvatelé Ledenické ulice, jejichž kvalita bydlení je snižována vysokou intenzitou dopravy na Ledenické ulici. Jak uvádí předseda sdružení (Ing. Ladislav Frolík), zejména v ranních hodinách dosahuje doprava tak vysoké intenzity, že je problematické bezpečně přejít přes přechod. Sdružení souhlasí s plánem vybudování obchvatu. V minulosti uspořádali petici za vybudování obchvatu, kterou podpořilo několik stovek občanů. Účastní se projednávání změn ÚP a ZÚR JČK a podávají připomínky. Vzhledem k tomu, že vybudování „severní varianty“ obchvatu je reálnější, podporují tuto variantu. Otázkou zůstává, zda a kdy bude obchvat vybudován.

„Severní varianta“ obchvatu je v současnosti již zanesena v návrhu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Mohou k ní ale být vznášeny připomínky při veřejném projednávání Zásad. I pokud bude trasa obchvatu v Zásadách zanesena, jsou někteří vlastníci pozemků pod plánovanou trasou odhodláni své pozemky neprodat. Výstavba se tedy může velice zkomplikovat. Další otázkou je také dostatek finančních prostředků kraje pro stavbu obchvatu. Pokud by nebyl obchvat vybudován, nepovolí obec podle slov starostky, napojení stávající Ledenické ulice na dálnici. Pravděpodobně by došlo k situaci, že by byl sjezd z dálnice D3 na Srubec zaslepen. Zobrazení plánovaných tras viz příloha 3.

## Zpracování nového územního plánu

V současnosti se obec nachází ve fázi projednávání návrhu nového ÚP s dotčenými orgány. Zpracování nového ÚP iniciovalo zastupitelstvo, na jeho zpracování se usneslo začátkem roku 2008. Hlavním důvodem byla již zmiňovaná **snaha stabilizovat další rezidenční výstavbu**. Zpracovatelem je stejná firma, která vypracovala platný územní plán a jeho změny (A + U DESIGN s.r.o.). Důvodem pro opětovný výběr firmy byla dobrá plánovačova znalost území a dobrá zkušenost obce s jeho dosavadní prací. Obec využila možnost zadat pořízení územního plánu tzv. „létajícímu“ pořizovateli (Ing. Vlastimil Smítka). Vedla je k tomu obava z přílišného vytížení odboru územního plánování a architektury ORP České Budějovice a tedy pravděpodobná dlouhá doba pořízení územního plánu úřadem. Pořizovatele vybrali na doporučení. Územní plán by měl být schválen v říjnu roku 2010.

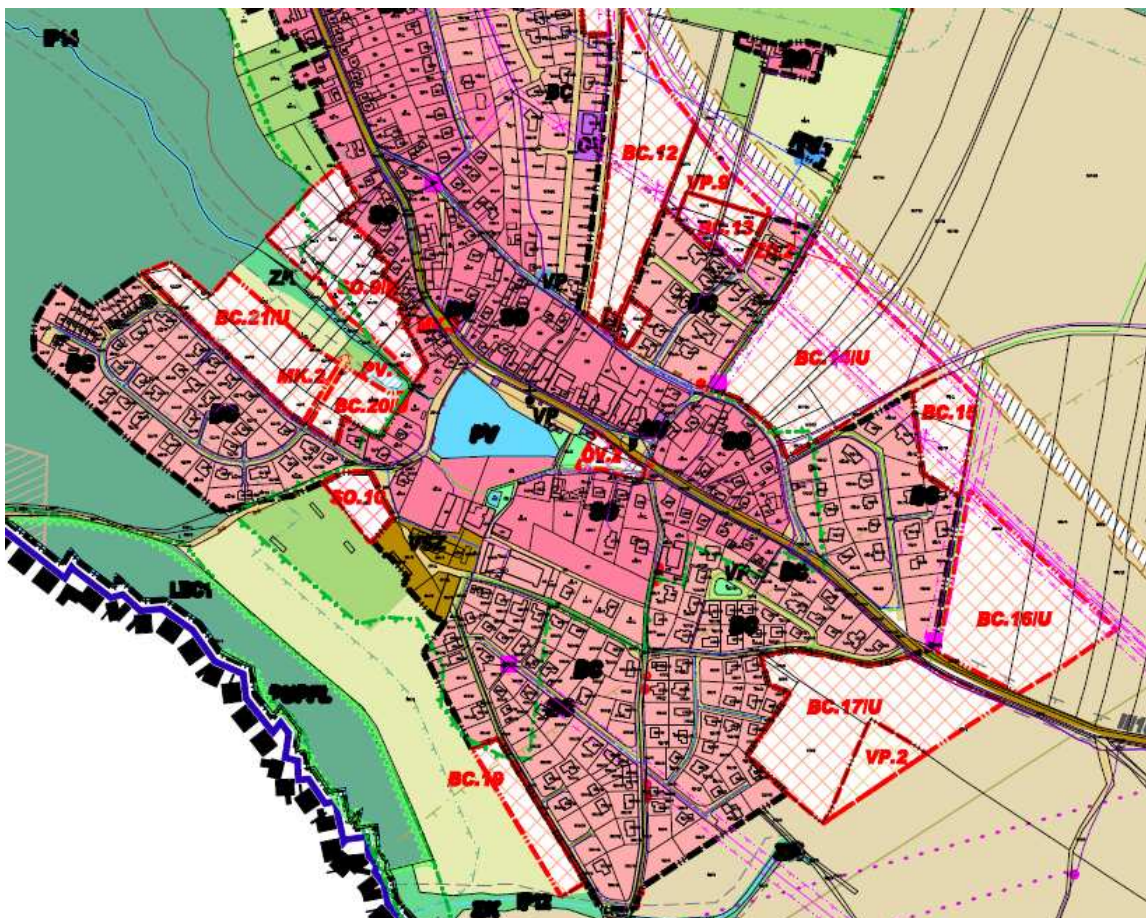
### ***Jak probíhá zpracování ÚP?***

Zastupitelstvo obce si před zpracováním návrhu ÚP stanovilo vizi, jak má vypadat budoucí stavební rozvoj v obci. Vzhledem k negativnímu postoji k masivní výstavbě **stanovili hranici, za kterou již nesmí výstavba postoupit**. Hranici tvoří plánovaná trasa obchvatu, za kterou směrem na východ musí být zachována volná krajina. I přes negativní postoj k rozrůstání obce však nový ÚP umožní velmi rozsáhlou výstavbu. Bude např. umožněno úplné stavební propojení sídel Srubec a Stará Pohůrka v jeden celek. Důvodem je respektování zastavitelných ploch vymezených dříve, v dnes platné ÚPD obce (týká se 83 % ploch). Vymezeny jsou zejména rozsáhlé zastavitelné plochy pro individuálního bydlení v nízkopodlažních rodinných domech. K zastavitelným plochám jsou nově přidány další plochy, převážně se jedná o jednotlivé pozemky navazující na intravilán obce propojující dříve vymezené plochy. **Obec tedy nevyužila možnost zredukovat vymezení zastavitelných ploch a naopak přidala další rozvojové plochy**. V období pořizování územního plánu bylo přitom možné změnit zastavitelné území na nezastavitelné bez nároku majitelů na náhradu škod. **Ukazuje se velmi slabá pozice zastupitelstva v prosazování vlastní politiky vůči požadavkům vlastníků pozemků, investorů výstavby a také developerských společností.**

Výsledný návrh ÚP počítá s možným **nárůstem populace obce o 1850 obyvatel** v rámci **739 nových bytových jednotek**, což představuje další téměř dvojnásobný populační růst obce a vzhledem k tomu, že již v současnosti se obec potýká s negativy růstu, nelze plán hodnotit pozitivně. Zastavitelné území s obytnou funkcí má velikost 78 ha (tj. 76 % všech zastavitelných ploch) a odpovídá 13 % katastru obce. V návrhu ÚP jsou vymezeny také menší plochy pro výrobu a komerční využití v návaznosti na plánovanou dálnici D3 a obchvat obce. Plochy by měly tvořit jakousi clonu pro stávající plochy bydlení. Pro funkci výroby, komerce a skladování je vymezeno 3,26 ha.



Obrázek 9: Výřez z návrhu územního plánu obce Srubec



Zdroj: Návrh územní plánu obce Srubec, Koordinační výkres, A + U DESIGN s.r.o.

Poznámka: červeně jsou orámována území se změnou funkčního využití. Nová funkce je označena zkratkou: BC-bydlení čisté, SO-smíšená obytná, VP-veřejná prostranství, OV – občanské vybavení. Písmenem U jsou označeny rozvojové plochy, u nichž je výstavba podmíněna prověřením využití ploch územní studií.

Rozsah i lokalizaci zastavitelných ploch vnímá tvůrce návrhu ÚP jako správné. Pořizovatel ÚP vyzdvihuje stanovisko obce nepustit výstavbu za trasu obchvatu a považuje jej ze své praxe za pozitivní příklad přístupu zastupitelstva. Jak uvedla starostka, obec není ochotna ustoupit na žádost majitelů pozemků, developerů ani individuálních stavebníků ze stanovené koncepce a plochy za linií obchvatu k zastavění neurčí (a to ani v rámci případných budoucích změn nového ÚP). Je ovšem otázkou, do jaké míry bude obec schopna odolat případnému nátlaku ze strany developerů a zejména pak vlastních občanů. **Katastr obce bude v případě realizace výstavby na všech navrhovaných rozvojových plochách již téměř zastavěn**, a to s výjimkou právě území za obchvatem. Část zbývajících nezastavitelných ploch „před obchvatem“ se nachází jednak v prostoru, ke kterému není možné přivést komunikace a pozemky jsou tedy reálně nezastavitelné, část ploch tvoří lesní porosty a část území v ochranném pásmu produktovodu (ropovod), kde platí striktní omezení pro výstavbu.

Starostka zdůrazňuje jako nedostatek územního plánování možnost dokumenty relativně snadno změnit. S pravděpodobným příchodem nových lidí do zastupitelstva po příštích komunálních volbách se může proměnit postoj k výstavbě. Nové zastupitelstvo může rozhodnout o pořízení změny nového územního plánu a všechny snahy původního zastupitelstva i finance na pořízení ÚP přijdou vniveč.

### ***Jaká je role zpracovatele ÚP?***

Zpracovatel vychází obci vstříc. Podle slov starostky je ve své roli spíše pasivní, nepřichází s vlastními podněty z hlediska obsahové stránky plánu. Respektuje představy zastupitelstva a snaží se je upravit ze svého pohledu odborníka. Firma zpracovává velké množství územních plánů a podle názoru starostky je zpracování chvatné a tím vznikají chyby.

### ***Jaké jsou stanoveny podmínky pro novou zástavbu?***

V zastupitelstvu převládá **názor stavebníky příliš neomezovat**, nepřejí si uniformní zástavbu rodinných domků. Starostka by výstavbu ráda regulovala silněji, ale v zastupitelstvu převládá mírnější přístup. Nejdůležitějšími regulativy v návrhu ÚP jsou podlažnost domů a maximální zastavitelnost pozemku<sup>21</sup>. Hodnoty jsou nastaveny tak, že podle mého názoru směřují spíše k rozvolňování zástavby než k její kompaktnosti. Ve srovnání s platným ÚP se vyžaduje méně prvků regulace. Např. již není regulován tvar střechy ani zachování uliční a stavební čáry. Zpracovatel nicméně považuje regulativy za podrobné. Podle vyjádření developerů nebyly s dodržením regulativů při výstavbě žádné problémy, jsou nastaveny rozumně.

V novém ÚP bude stanovena povinnost **prověřit** využití vybraných rozvojových ploch **územní studií**. Jedná se o rozvojové plochy důležité svým rozsahem, polohou či jiným zvláštním významem. Na základě územní studie budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Jak uvádí návrh územního plánu (A + U DESIGN s.r.o. 2010, str. 21): „Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky, jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).“ Využití územní studie jako způsobu regulace považuje plánovač za efektivnější a pružnější než složitě formulování řady regulativů územním plánem.

---

<sup>21</sup> Pro plochy čistého bydlení jsou u rodinných, řadových a rezidenčních domů přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových domů jsou přípustná maximálně dvě NP s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby. Zastavitelnost je u rodinných a rezidenčních domů navazujících na volnou krajinu stanovena maximálně 25 %, u rodinných domů individuálních maximálně 35 %, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60 %. Stavební pozemky na přechodu do volné krajiny smí mít rozlohu min. 800 m<sup>2</sup> (A + U DESIGN s.r.o. 2010).

### ***Jaká byla role ÚP vyšších územně správných celků?***

Pro území Jihočeského kraje **neexistovala** v době šetření **žádná platná vyšší územně plánovací dokumentace vydaná krajem**. ÚPVÚC Českobudějovické sídelní regionální aglomerace (včetně jeho změn) pozbyl platnosti k 1. 1. 2010. Byl totiž schválen před 1. červencem 1992 a územně plánovací dokumentace schválené před tímto datem pozbývají platnosti nejpozději do tří let ode dne nabytí platnosti nového Stavebního zákona. Zásady územního rozvoje VÚC Jihočeského kraje ještě nebyly schváleny, nacházely se ve fázi návrhu<sup>22</sup>. Při zpracování ÚP Srubce respektuje plánovač návrh ZÚR, ze kterého mj. vyplývá prioritní potřeba vymezení koridoru pro D3.

### ***Je dodržována ochrana bonitní půdy, zachování ochranných pásem apod.?***

Část ploch, na kterých probíhala výstavba rodinných domů po roce 1989, se nachází **na bonitně nejcenějších půdách**. Stejně tak zastavitelné plochy v návrhu ÚP zasahují na půdu s nejvyšší bonitou. Odbor životního prostředí Krajského úřadu souhlasil se začleněním všech navrhovaných ploch do zastavitelného území i přesto, že se jedná o půdu první a druhé třídy ochrany. Úředník hovoří o tlaku ze strany obce na základě požadavků developera. Pozemky s méně kvalitními půdami rozsahem neuspokojovaly zájmy na masivní výstavbu a úřad tedy požadavkům ustoupil. Příkladem je lokalita Na Štětkách. Zde chtěl původně povolit pouze doplnění zástavby, ale díky šikovné argumentaci zpracovatele návrhu ÚP nakonec musel souhlasit s masivní výstavbou, přestože se jedná o půdu 1. třídy ochrany. Úředníci odborů ochrany přírody na úrovni kraje i ORP neměli podle svého vyjádření žádný nástroj, jak výstavbě v lokalitě zabránit. Vzhledem k tomu, že výstavba bude navazovat na stávající zástavbu (ačkoli ji mnohonásobně převyší), nemohl uplatnit argumentaci vlivu na krajinný ráz.

V návrhu nového ÚP se počítá se zábořem celkem 106 hektarů ZPF, převážně se jedná o ornou půdu a částečně o trvalé travní porosty. Celkem 83 % této rozlohy bylo vyčleněno dříve, v dnes platné ÚPD. Pro plochy s obytnou funkcí je vyčleněno 78 ha ZPF, ale „pouze“ 13 % této hodnoty (10 ha) tvoří nově vymezené plochy. Celkem 32 % (25 ha) ploch určených pro rozvoj bydlení tvoří půda v první třídě ochrany. Obec evidentně nepovažuje ochranu půdy za prioritu. Následující tabulka ukazuje bilanci zastavitelných ploch z hlediska třídy ochrany ZPF.

*Tabulka 10: Zábor ZPF podle třídy ochrany v návrhu územního plánu obce Srubec*

Třída ochrany	I.	II.	III.	IV.	V.	Celkem
ha	31,5	2,6	21,9	24,0	26,4	106,4
%	29,6	2,4	20,6	22,5	24,8	100

Zdroj: Návrh územního plánu Srubec, srpen 2010, A + U DESIGN spol. s r.o. Upraveno.

<sup>22</sup> Zastupitelstvo Jihočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011 a dokument nabyl účinnosti dne 7. listopadu 2011 ([www.kraj-jihocesky.cz](http://www.kraj-jihocesky.cz))

## Dodržování územního plánu, územní rozhodnutí, stavební povolení

Pohled na to, jestli stavební úřad (Magistrát města České Budějovice – Stavební úřad) dbá na dodržování regulativů územních plánů obcí, se u jednotlivých aktérů liší. Objevují se nicméně názory, že některá stavební povolení byla vydána chybně. Starostka není s prací stavebního úřadu příliš spokojena z důvodu neschopnosti vypořádat se s ilegálními stavbami ve smyslu jejich odstranění. V obci vznikly dva rodinné domy bez stavebního povolení, z toho jeden dokonce v nezastavitelném území. Stavební úřad čeká na rozhodnutí obce, zda dotčený pozemek dodatečně zařadí do zastavitelného území v novém ÚP. Starostka je odhodlána prosadit zbourání domu a dodatečné narovnání stavu v ÚP odmítá.

Stavební úřad byl nucen upravit svou praxi na základě neblahých zkušeností s developerskými projekty. Dříve byla stavební povolení pro výstavbu domů vydávána již po povolení výstavby sítí technické infrastruktury a komunikací. Předpokládalo se, že developer má zájem stavbu dokončit. Vyskytly se ale případy, kdy developer nedokončil komunikace v nových lokalitách nebo je dokončil v kvalitě neumožňující jejich zkolaudování. Jeden z těchto případů se týká obce Srubec (firma Trapl). Mezitím byly postaveny rodinné domy a nastal problém domy zkolaudovat, neboť neexistoval přístup po zkolaudované komunikaci. V současnosti jsou stavební povolení pro rodinné domy v rezidenčních lokalitách vydávána až po zkolaudování komunikací. Tento postup je podle úředníků sice napadnutelný, ale považují jej za bezpečnější.

## Přeměna zemědělských ploch na stavební parcely

Vyjmutí půdy ze ZPF probíhalo v minulosti velmi hladce. O vyjmutí žádali v případě investičních projektů developéři, v případě individuální výstavby pak samotní stavitelé. **Proces vyjmutí ze ZPF hodnotí všechny dotčené strany vč. příslušných úřadů jako formalitu** a to nejen v případě obce Srubec. Pokud je plocha podle ÚP obce zastavitelná a žadatel doloží všechny formální náležitosti, souhlas s vyjmutím ze ZPF je vždy udělen (ať už ze strany magistrátu Českých Budějovic u ploch o výměře do 1 ha nebo krajského úřadu JČK u ploch od 1 do 10 ha výměry). Důležitý tedy není moment vyjmutí půdy ze ZPF, ale předcházející krok, kterým je začlenění území mezi zastavitelné plochy územním plánem.

## Vyjednávání obce s developerem

Před rokem 2006 zastupitelstvo vítalo příchod developerů a spíše se snažilo usnadnit jim výstavbu než získat „něco pro sebe“. Výjimkou byla výstavba v lokalitě Na Štětkách. Obec odprodala developerovi vlastní pozemky pro výstavbu a ten se zavázal do odlehlé lokality přivést na vlastní náklady plynofikaci a umožnit napojení i původním domům. Obec se zavázala opravit silnice po uložení kanalizace a vodovodu. Tato dohoda se z dnešního pohledu nezdá být výhodnou z hlediska poměrně vysoké finanční náročnosti pro obec, která doposud nedokázala najít prostředky na celou investici. Během výstavby následujících etap dochází k dalšímu poškozování komunikace, což vede k nespokojenosti místních obyvatel.



U developerské výstavby existuje všeobecná praxe **bezplatného převedení vybudovaných inženýrských sítí a komunikací do majetku obce**, která je následně spravuje. Developeři jsou na tento postup zvyklí. Individuální stavebníci (zpravidla sdružení vlastníků) naopak nebývají příliš ochotní, ale doposud infrastrukturu vždy předali.

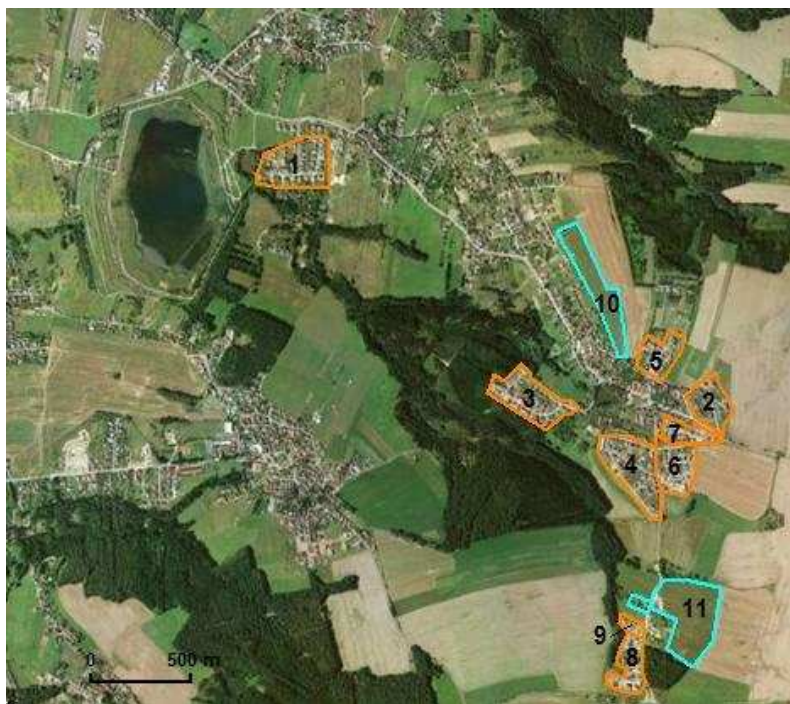
Obec se zajímala o budoucí technické a urbanistické řešení všech lokalit a snažila se projekty usměrnit. Zda byl developer ochotný přistoupit na návrhy obce záviselo pouze na jeho dobré vůli. Obec nedisponovala žádnými prostředky, jak s developery vyjednávat – o možnosti využití plánovací smlouvy nebyla informována. Výjimkou je firma THB Invest, která vychází obci vstříc. Jeden z majitelů firmy v obci bydlí a je rovněž zastupitelem. Po dohodě se starostkou **vybudovala firma dětské hřiště, školku a obci koupila pro potřeby školky automobil.**

## 5.4 Proces výstavby nových rezidenčních lokalit

### Základní charakteristika výstavby nových domů

Výstavba v obci probíhá jak individuálně, tak za přispění developerů. Lokalizace developerských projektů je vyznačena v následujícím obrázku. V příloze č. 3 jsou zobrazeny důležité mezníky developerských projektů na časové ose, která je dává do souvislosti s dalšími důležitými mezníky vývoj obce.

*Obrázek 10: Nová výstavba v obci Srubec – lokality developerských projektů*



Zdroj: maps.google.com, terénní mapování, 2010; Poznámka: Realizované projekty: 1 – U Naděje, 2 – Brodská ulice, 3 – Srubecký kopec I, 4 - Srubecký kopec II, 5 – K Hájovně, 6 - Srubecký kopec III, 7 - Srubecký kopec IV, 8 – Na Štětkách I a Ia, 9 – Na Štětkách II; projekty ve výstavbě a plánované projekty: 10 - Srubecký kopec V, 11 – Na Štětkách III a IV.



Ve všech lokalitách působily firmy obdobným způsobem - skoupily pozemky, vypracovaly novou parcelaci, zajistily vybudování sítí technické infrastruktury a pozemní komunikace a připravené stavební pozemky prodávaly pro účely individuální výstavby rodinných domů. Výstavba v lokalitách probíhá postupně, všude tedy najdeme mezi hotovými stavbami také rozestavěné domy a volné parcely.

Tabulka 11: Základní charakteristiky dokončených lokalit výstavby developerů

Charakteristika	U Naděje	Srubecký kopec (etapa I až IV)	K Hájovně	Na Štětkách (všechny etapy)
<b>Developer</b>	Kamil Šafář	THB –INVEST a.s.	Trapl	Estate Invest CB s.r.o.
<b>Původní vlastník pozemků</b>	<i>nezjištěno</i>	restituenti	<i>nezjištěno</i>	restituenti, developer (p. Kysela)
<b>Doba realizace (příprava pozemků k prodeji)</b>	v roce 1999 připraveny parcely k prodeji, hotové ZTV i komunikace	první pozemky připraveny v roce 2003	v roce 2005 připraveny parcely k prodeji, hotové ZTV	první pozemky připraveny v roce 2008
<b>Počet připravených stavebních pozemků</b>	<i>nezjištěno</i>	158	24	37
<b>Aktuální počet dokončených domů – září 2010</b>	42 RD (lokalita téměř zastavěna)	108 RD, 14 ŘD	15 RD (v lokalitě dále 3 rozestavěné domy a řada proluk)	14 RD
<b>Charakter pozemků</b>	středně velké parcely	středně velké parcely – okolo 600 m <sup>2</sup>	středně velké až velké parcely	od malých po velké pozemky (450 m <sup>2</sup> až 900 m <sup>2</sup> )
<b>Charakter domů</b>	samostatně stojící RD	samostatně stojící RD, řadové domy	samostatně stojící RD	samostatně stojící RD
<b>Forma výstavby</b>	individuální	individuální, developerská výstavba ŘD	individuální	individuální

Zdroj: terénní šetření, 2010

## Příprava a průběh výstavby

### Lokalita U Naděje

Jedná se o první velkou lokalitu výstavby v obci. Nachází se v západní části obce pod Srubeckým kopcem. Developer připravil k prodeji zainvestované pozemky. Výstavba rodinných domů začala kolem roku 2000 a v současnosti je lokalita až na několik málo pozemků zcela zastavěna.

### Lokalita Srubecký kopec

Projekt Srubecký kopec vytvořila společnost THB –INVEST a.s. Společnost se zaměřuje na bytovou výstavbu. V příměstské zóně českých Budějovic buduje soubory parcel pro individuální výstavbu rodinných domů, kterou v případě zájmu klientů

realizuje. Na území Českých Budějovic budují rovněž bytové domy. Obec Srubec vybrali proto, že místopředseda představenstva společnosti na Srubci bydlí a považuje obec za příjemné místo pro život. Vyzdvihuje zejména kvalitní přírodní prostředí a polohu nad úrovní inverze. Za problematické považuje špatné dopravní napojení na České Budějovice.

Developer začal v obci působit okolo roku 2000, kdy začaly přípravy projektu Srubecký kopec. K výstavbě bylo připraveno celkem 60 pozemků. Vzhledem k úspěšnosti projektu později následovaly další etapy výstavby. Podle slov developera se jednotlivé etapy liší pouze rozsahem (viz následující tabulka), v ostatních ohledech (cílová skupina klientů, velikost parcel apod.) jsou téměř totožné. Projekt je zaměřen na vyšší střední třídu, připravovány jsou spíše menší pozemky o výměře okolo 600 m<sup>2</sup>. Cena domu s pozemkem se pohybuje od 3,5 mil. Kč, což odpovídá obytné ploše 150 m<sup>2</sup>. Zpracování jedné etapy trvá přibližně 2 až 3 roky (od impulsu ke zpracování projektu po moment, kdy jsou pozemky připraveny k prodeji).

*Tabulka 12: Etapy výstavby firmy THB Invest na Srubci*

Etapa	I	II	III	IV	V	VI
Počet připravených stavebních pozemků	60	47	37	14	64 - ve výstavbě	cca 36 - plánováno
Rok prodeje pozemků	2002/2003	2003/2004	2007	2008	2009/2010	plánováno

Zdroj: terénní šetření, 2010

Získání pozemků od majitelů bylo snadné, i když spekulacím se nevyhnuli. Jeden z majitelů požadoval dvakrát vyšší cenu, než která byla předem dohodnuta. Developer byl donucen na novou cenu přistoupit. Dodržení regulativů nebylo těžké. Podle mínění developera jsou nastaveny rozumně. Výstavba byla ale omezena limity ochranného pásma produktovodu a správy letiště. V první etapě byli kvůli limitům letecké dopravy nuceni **snížit výšku kopce** tak, aby domy nepřekročily hraniční hodnotu. Odtěžili cca 1 metr výšky kopce (1000 m<sup>3</sup> zeminy). Zemina byla využita na zavážení skládky Českých Budějovic. Pokud by projekt dělali dnes, k drahým terénním úpravám by nepřistoupili a pozemky by určili k výstavbě přízemních domků, po kterých je dnes velká poptávka.

Nová zástavba je navázána na původní sídlo Srubec a postupně jej obklopuje. Lokality projektuje stejná firma, která zpracovala ÚP obce. Vybrána byla proto, že má dobrou znalost území. Ve srovnání s jinými projekty v zázemí Českých Budějovic nelze výstavbu THB-INVESTu považovat za výjimečnou, nebyly např. vyčleněny žádné veřejné prostory, pouze menší dětské hřiště v etapě IV.

Obrázek 11: Srubecký kopec, etapa I

Obrázek 12: Řadové domy v lokalitě Srubecký kopec I



Zdroj: Zdroj: <http://www.ze-vzduchu.cz>

Foto: Eva Čejková

Plánováno je ještě doplnění páté etapy, která je v současnosti již prodaná, o několik desítek parcel v šesté etapě. Tím firma svou činnost na Srubci ukončí. Důvodem je omezení rozsahu rozvojových ploch budoucím územním plánem obce.

### **Lokalita Na Štětkách**

Lokalita Na Štětkách se nachází jižně od sídla Srubec. Původně se jednalo o „samotu“ tvořenou několika zemědělskými usedlostmi. V roce 2006 začala v lokalitě působit firma Estate Invest CB s.r.o. Firma se zaměřuje výhradně na investiční činnost, pro výstavbu si najímá externí stavební firmy. V prvních fázích výstavby bylo vytvořeno „jen“ 37 parcel, z větší části dnes již zastavěných. Budoucí plánovaná výstavba může lokalitu rozšířit zásadním způsobem a vytvořit nové autonomní sídlo o několika stovkách obyvatel. Územní plán počítá s 243 novými obyvateli. Staví se zde bez návaznosti na zástavbu obce. Vzhledem k tomu, že mezi Srubcem a Štětkami probíhá produktovod a jeho ochranné pásmo, neexistuje ani v budoucnu možnost napojení lokality na zástavbu obce. Podobný rozvoj je v Česku ojedinělý, v Českobudějovické aglomeraci vznikla jedna podobná lokalita „na zelené louce“ a sice sídlo Kodetka v obci Hlincová Hora (Ouředníček, Temelová a kol. 2009). Dotázaní aktéři se nedomnívají, že by fyzické oddělení nové lokality od obce působilo nějaké zvláštní problémy. Plánovač upozorňuje na proměnu místa, která bude citlivá pro současné obyvatele.

Tabulka 13: Etapy výstavby firmy Estate Invest na Srubci

Etapa	I	I a	II	III	IV
Počet připravených stavebních pozemků	24	5	8	98 - plánováno	2
Rok prodeje pozemků	2007	2008	2009	2011 - plánováno	plánováno

Zdroj: terénní šetření, 2010

Lokalita byla vybrána spolumajitelem firmy, který na Štětkách bydlí a vlastnil zde i část pozemků. Považuje ji za atraktivní zejména proto, že se jedná o bydlení v přírodě, na

kopci, kde nehrozí povodně a je v dobré dostupnosti krajského města. Lokalita nebyla napojená na kanalizaci a plynovod. Developer přivedl sítě do lokality na vlastní náklady na základě dohody s obcí, která měla výhodně odprodat pozemky a investovat rekonstrukci komunikace. S odstupem nepovažuje dohodu za výhodnou ani obec, která doposud nenašla prostředky pro rekonstrukci komunikace, ani developer, který tvrdí, že první fáze projektu nepřinesla kvůli investicím do nových sítí žádný zisk.

V první etapě prodávala firma pozemky s předstihem před jejich dokončením. Nastaly ale problémy se stavební firmou, která několikrát odložila termín realizace, a předání pozemků se zpozdilo. Po této zkušenosti raději zafinancovala další etapy z vlastních zdrojů a prodává až připravené pozemky. Částečně tak mohla také zvýšit jejich cenu.

V druhé etapě plánovali na pozemcích vystavět atriové domy (moderní forma řadových domů). Poté, co se koncem roku 2008 projevila ekonomická recese, projekt raději odsunuli. Bude realizován ve třetí etapě. Druhá etapa byla prodána opět ve formě zainvestovaných parcel.

Protože má developer osobní vazbu k lokalitě projektu, vytvořila firma pro třetí etapu výstavby, podle vlastního mínění, **unikátní projekt**. Byla zpracována územní studie. Domy budou umístěny v prostoru mezi revitalizovaným rybníkem a lesem, který by developer rád přetvořil na lesopark. Skrz lokalitu povede ulice spojující tyto dva prvky. Podél ní plánují vybudovat veřejné plochy osázené stromy. Dále zamýšlí vybudovat v lokalitě multifunkční sportoviště s místem pro setkávání. Developer předpokládá, že projekt bude lépe konkurenceschopný, zvýší se cena pozemků a investice se tímto vrátí.

Cena pozemků od první etapy postupně roste. V první etapě se pozemky prodávaly za 1500 Kč/m<sup>2</sup>, v plánovaných lokalitách se bude cena pohybovat od 1750 až do 2000 Kč/m<sup>2</sup>. Velikost pozemků je variabilní. Nejvíce se liší v III. etapě, kde jsou projektovány pozemky od výměry okolo 450 m<sup>2</sup> až po pozemky přes 900 m<sup>2</sup>.

Představitelé obce jsou vůči záměru vybudovat unikátní projekt skeptičtí. Podle místostarosty není záměr začlenit do lokalit více veřejné zeleně výrazně prospěšný. Jak uvádí místostarosta: „zeleně je všude okolo dost“. Developer by měl, podle jeho názoru, raději vybudovat občanskou vybavenost. Zda bude vybudováno sportoviště je otázkou, developer stále ještě nemá vykoupené příslušné pozemky.

Developer by v budoucnu rád rozšířil třetí etapu výstavby o cca 30 parcel. Návrh územního plánu s tím nepočítá. Firma se bude snažit o prosazení lokality v některé budoucí změně územního plánu.



Obrázek 13: Lokalita Na Štětkách před realizací nové výstavby



Zdroj: <http://www.eicb.cz>

Obrázek 14: Prostorová separace lokality Na Štětkách od zástavby obce



Zdroj: <http://www.ze-vzduchu.cz/>

Obrázek 15: Výstavba firmy Estate Invest Na Štětkách



Zdroj: Estate Invest

### **Lokalita K Hájovně**

Výstavba firmy Trapl je příkladem nepovedeného projektu. Firma připravila k prodeji 24 stavebních pozemků, ke kterým dobudovala základní technickou vybavenost. Místní komunikaci v lokalitě ale vybudovala ve velmi špatné kvalitě, nebyla proto zkolaudována a obec ji nepřevzala. Vzhledem k tomu, že firma zkrachovala, neprovedla nápravu. Nastal problém s kolaudací rodinných domů, neboť neměly přístup ke zkolaudované komunikaci. Stavební úřad vyšel majitelům vstříc a vymyslel určitou „kličku“, jak domy zkolaudovat. Lokalita je stále označena jako staveniště, komunikace není možné oficiálně užívat.

*Obrázek 16: Lokalita K Hájovně*



Foto: Eva Čejková

*Obrázek 17: Lokalita K Hájovně (stav komunikace)*



Foto: Eva Čejková

Majitelé pozemků požadují opravu komunikace po obci a to vzhledem k tomu, že pozemky pod komunikací patřily původně obci, která je developerovi prodala s příslibem budoucího zpětného odkoupení. Obec financování opravy odmítá. Protože obec o pozemky pod komunikací nestála, koupil je od správce konkursní podstaty jistý spekulant, čímž se situace zkomplikovala. V současnosti obec komunikace alespoň částečně v zimě udržuje, i když je to technicky problematické. Komunikace se místy propadá, vystupují kanály. Jiný developer upozorňuje, že by obec případným financováním oprav komunikace poškodila ostatní developery působící v obci, kteří si museli komunikace financovat sami. Zastupitelstvo se proto (mj.) obává případných protestů ze strany developerů.

### **Individuální výstavba**

V obci staví také jednotlivci. Nejintenzivněji tato výstavba probíhá na Dobrovodské ulici. Pozemky původně patřili restituentovi, který je začal okamžitě po restituci prodávat. Obec přivedla síť technické infrastruktury do lokality a od restituenta odkoupila pruh pozemků okolo komunikace, aby mohla být cesta rozšířena a vybudovány chodníky. Dodnes obec nenašla prostředky na stavbu chodníků.

Obrázek 18: Současná podoba Dobrovodské ulice



Foto: Eva Čejková

Specifický je případ Brodské ulice. Lokalitu vytvořila firma Motor Jihokov pro své manažery. Firma nechala najatou stavební firmou (Investix) připravit parcely, které prodala po kolaudaci za výhodnou cenu svým manažerům. Pozemky byly připraveny v roce 2000, následovala individuální výstavba v letech 2001 - 2007. Přestože se již v převážné většině nejedná o zaměstnance firmy, obyvatelé stále udržují blízké vztahy a částečně se izolují od zbytku obce.

## 5.5 Důsledky nové výstavby

Starostka obce nespatřuje v masivním stavebním rozvoji, kromě navýšení příjmů obce, téměř žádná pozitiva a naopak vyzdvihuje řadu negativ, která s sebou výstavba přináší, včetně velmi špatných sousedských vztahů mezi novými obyvateli. Předpokládá, že obyvatelé jsou proti další výstavbě v obci. Podle krátkého průzkumu názorů obyvatel nejsou jejich názory tak vyhraněné, jak naznačila starostka. Mezi starousedlíky zaznělo více nesouhlasných hlasů než mezi nově přistěhovalými, kteří se zdají být k pokračování výstavby benevolentnější. Jako odůvodnění negativního postoje uváděli obyvatelé přílišný růst počtu obyvatel, negativní proměnu rázu vesnice, mizící volnou krajinu nebo narůstající dopravní zatížení. Zároveň potvrdili existenci špatných sousedských vztahů mezi některými novými obyvateli.

### Životní prostředí

Výstavba v obci měla negativní důsledky na životní prostředí. Jednak dochází k výraznému záboru zemědělské půdy, často té nejvyšší kvality, jednak roste podíl umělých povrchů, který může ovlivňovat např. odtokové poměry v území. Výstavba negativně zasáhla i do geomorfologické struktury území tím, že došlo ke snížení Srubeckého kopce, aby zde mohla být realizována výstavba domů a nedošlo zároveň k překročení limitů daných leteckým provozem (odtěženo bylo 1 000 m<sup>3</sup> zeminy). V neposlední řadě spolu s růstem populace narůstá dopravní zatížení obce, které



negativně ovlivňuje kvalitu ovzduší a míru hluku v území (a mj. snižuje bezpečnost chodců).

## Urbanismus

Většina nové výstavby navazuje na původní zástavbu obce, její rozsah však výrazně rozšiřuje. V případě výstavby v lokalitě Na Štětkách byla výstavba navázána na soubor několika venkovských domů a jedná se de facto o výstavbu na „zelené louce“. Jde o málo častý způsob rozvoje, který značně mění urbanistickou strukturu území a kvůli separaci části obyvatel může negativně ovlivnit sociální klima v obci.

Urbanistické členění nových lokalit je v obci velmi podobné. Rozloha pozemků je poměrně malá, pohybuje se okolo 600 m<sup>2</sup>. Nově vybudované komunikace mají dostačující šířku. Chodníky jsou však vybudovány nesouvisle, jen podél některých ulic v lokalitách. Lokality nemají vybudovány žádné veřejné prostory s výjimkou jednoho malého dětského hřiště (Srubecký kopec IV). Starostka hovoří o snaze developerů po co nejvyšším zhodnocení investice a tedy **neochotě vyčlenit v lokalitách veřejný prostor**, který slouží jako prostor pro setkávání a navazování sociálních kontaktů. Ve výstavbě dominují samostatné rodinné domy, vzniklo pouze několik málo řadových domů. Nejnovější lokality vytvořené po roce 2008 působí lacinějším dojmem, budují se převážně menší přízemní domy. Některá „sídliště“, jak je označují zastupitelé, mají jednotný charakter zástavby (Srubecký kopec IV), jiná jsou různorodější. Najdou se i stavby, které vybočují architektonickým ztvárněním. Např. Na Štětkách vznikl dřevěný srub vedle původního zemědělského stavení, viz následující obrázek.

*Obrázek 19: Architektonicky ojedinělé stavby (Na Štětkách)*

*Obrázek 20: Architektonicky ojedinělé stavby (Dobrovodská ulice)*



Foto: Eva Čejková

Foto: Eva Čejková

Urbanistické řešení lokalit developerů považuje starostka za „tragické“. Například krátké příjezdové cesty k domům jsou problematické při zimní údržbě. Nebylo pamatováno na parkovací místa. Když byla po dohodě s developerem THB Invest navrženo netradiční ztvárnění komunikace v plánované lokalitě Srubecký kopec V, bylo řešení zamítnuto Policií ČR jako nepřehledné pro dopravu. Místní komunikace měla



zahrnovat místa pro parkování před domy a pro výsadbu stromů. Dalším problémem je špatné napojení zástavby na okolní krajinu, které komplikuje její využití k rekreačním účelům.

Obrázek 21: Improvizované hřiště



Foto: Eva Čejková

Obrázek 22: Dětské hřiště v lokalitě Srubecký kopec IV



Foto: Eva Čejková

Obec neměla podle slov bývalého starosty žádný prostředek, jak přinutit developery k vybudování veřejných prostranství. Občanům dnes chybí zejména hřiště pro děti. Místní děti z nové zástavby si vytvořily improvizované hřiště na cizím soukromém pozemku. Obec nedisponuje pozemky, na kterých by se hřiště dalo vybudovat. Nová legislativa stanovuje povinnost navrhnout v návaznosti na plochy pro bydlení větší než 2 ha plochy veřejných prostranství s vhodnou docházkovou vzdáleností o výměře alespoň 1000 m<sup>2</sup>. Návrh ÚP tuto povinnost sice respektuje, otázkou ale zůstává, zda budou prostranství investory skutečně vybudována.

### Technická infrastruktura

Technická infrastruktura byla vybudována s dostatečnou kapacitou v devadesátých letech ještě před nastartováním stavebního boomu a je na velmi dobré úrovni. V nově vznikajících lokalitách budují kompletní sítě developeri a připojují se na stávající rozvody. Infrastruktura je pak převedena do majetku obce. Pozitivem je možnost napojení některých původních budov na inženýrské sítě, které by bez realizace nové výstavby napojeny být nemohly. Rozšiřováním sítí technické i dopravní infrastruktury ale rostou náklady na jejich údržbu. Problematická je dlouhá doba realizace výstavby domů, kdy stavebníci zahajují výstavbu postupně až po předání sítí a komunikací obci, která pak musí financovat opravy komunikací vzniklé během výstavby domů.

### Občanská vybavenost

**Občanská vybavenost obce je na velmi nízké úrovni** a neodpovídá vzrůstajícímu počtu obyvatel obce. Nedostatečné vybavení obce sociální infrastrukturou může snižovat kvalitu života obyvatel, kteří jsou nuceni za veškerými službami dojíždět. Obec však nemá prostředky na její rozvoj. Starostka poukazuje na neprozřetelnost

předešlého zastupitelstva, které umožnilo rezidenční výstavbu, aniž by předvíдалo, jak se bude vyvíjet poptávka po občanské vybavenosti. Příkladem je **mateřská školka**. Na základě poptávky postavila obec školku s kapacitou 20 dětí. Brzy se ukázalo, že kapacita je nedostačující. Kvůli velkému tlaku ze strany obyvatel se současné zastupitelstvo rozhodlo pořídit ještě jednu budovu školky, protože původní budovu nebylo možné rozšířit. Školku postavila na své náklady developerská firma THB Invest. Obci pro tento účel poskytla pozemek ve svém rozvojovém území (výměnou za jiné obecní pozemky). Jedná se o jeden z pozitivních příkladů spolupráce obce s developerem. Nová školka byla otevřena na podzim roku 2009. **Kapacita** obou školek činila dohromady 48 míst. Již v roce 2010 se kapacita, navzdory předpokladům obce, ukázala jako **nedostačující**. Projekt nové budovy školky byl vytvořen tak, aby bylo možné v případě potřeby přistavět další pavilon. Zastupitelstvo s tímto krokem prozatím váhá. Jak upozorňuje místostarosta, investice je pro obec příliš vysoká a zároveň z ní nebudou těžit všichni obyvatelé, ale pouze mladé rodiny s dětmi.

Obrázek 23: Mateřská škola I



Foto: Eva Čejková

Obrázek 24: Mateřská škola II



Foto: [www.srubec.cz](http://www.srubec.cz)

Názory obyvatel, jakými službami má být obec vybavena, se liší. Nejčastěji je zmiňován problém **neexistence hospody** na Srubci. V obci jedna restaurace funguje, nachází se ale v místní části Stará Pohůrka, kam to mají srubečtí daleko a proto preferují dojížděku do krajského města. V obci existuje poptávka po kvalitnějším obchodu s potravinami. Existující obchod nabízí velmi úzký sortiment zboží a to za poměrně vysoké ceny. Nikdo z dotázaných obyvatel nenakupuje v obchodě pravidelně. Podle vyjádření majitelky obchodu jsou jejími zákazníky důchodci a maminky s dětmi, tedy ti, kteří nevyjíždějí pravidelně mimo obec. Ostatní lidé nakupují v obchodě příležitostně, pouze o víkendu. U některých obyvatel se objevuje i názor, že by v obci neměly být zřizovány žádné další služby. Za službami je snadné dojíždět do blízkých Budějovic. Hlavní funkci obce tito obyvatelé spatřují v bydlení v klidném prostředí.

### Sociální klima a život v obci

Nově příchozí obyvatelstvo má výhodnou demografickou i sociálně-ekonomickou strukturu a díky ní dochází k omlazování obce i nárůstu lidského kapitálu. Vedle samotné sociální struktury je důležité i sociální klima a míra sociální soudržnosti.

Starostka vnímá společenskou atmosféru jako velmi vyhrocenou. Dotázaní obyvatelé naopak považují soužití lidí za vcelku bezproblémové (až na některé výjimky špatných sousedských vztahů). Tento rozpor je dán pozicí starostky, která je konfrontována se spory mezi obyvateli dožadujícími se sjednání nápravy. Spory se odehrávají navzájem mezi novými obyvateli. Jedná se o stížnosti typu „pes štěká, souseď neshrabal listí, které létá na cizí zahrady, souseď seká trávu v neděli večer, apod.“, jak uvádí starostka. V této souvislosti upozorňuje starostka i další dotázaní na to, že noví obyvatelé „neumí žít na vsi“. Nedostává se jim soukromí, které si od bydlení slibovali, a také požadují vysoký standard služeb poskytovaných obcí. Např. v zimě brzy ráno prohrnuté komunikace, zatímco málokdo z nových obyvatel se sám podílí na udržování veřejných prostor.

Z pohledu starostky je Srubec noclehárnou krajského města. Lidé ráno odjedou do práce, vrací se večer. O dění v obci se moc nezajímají a sociální kontakty na lokální úrovni jsou omezené. Z několika rozhovorů s novými obyvateli vyplývá, že znají pouze své blízké sousedy a se starousedlíky nepřijdou příliš do kontaktu. Rovněž starousedlíci znají z řad nových obyvatel pouze ty, kteří bydlí v blízkosti. Sociální vztahy by proto nebylo vhodné hodnotit jako špatné, ale spíše jako nerozvinuté.

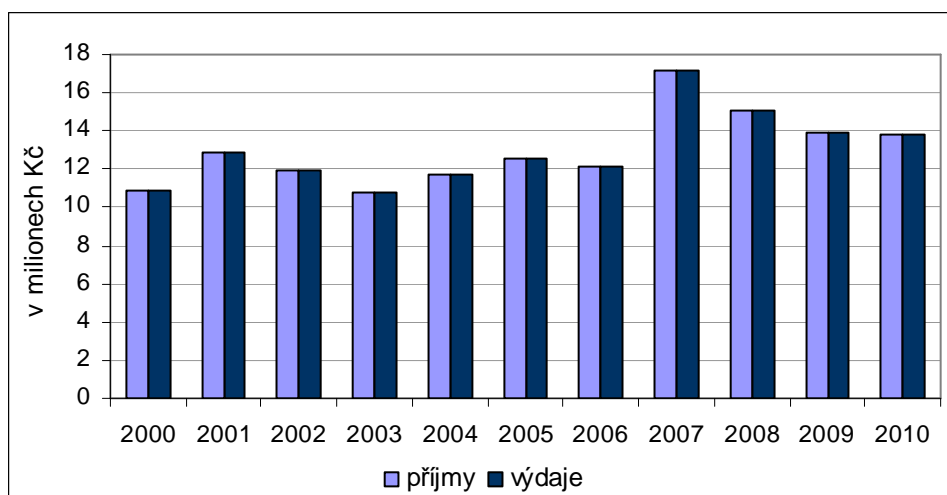
Od té doby, co je ve funkci nová starostka, investuje obec do rozvoje společenského života obce. Zavedla svěcení vánočního stromku, ples, maškarní, dětský den, běh srubeckým kopcem a další akce. V této oblasti je aktivní také mateřská školka. Zdaleka ne všichni obyvatelé mají o společenské dění zájem. Je ale možné předpokládat, že s rostoucí délkou pobytu v obci bude docházet k postupnému začleňování nových obyvatel do života obce. Akce lákají spíše mladé lidi a rodiče či prarodiče dětí. Ze spolků působí v obci pouze Tělovýchovná jednota Slavoj a dobrovolní hasiči, žádné nové spolky nevznikají. Obec nedisponuje žádnými prostory, kde by se společenské akce mohly konat a proto jsou akce omezeny na veřejná prostranství a MŠ. Záměrem obce je postavit obecní dům.

### **Ekonomické prostředí**

Obec hospodařila v roce 2010 s rozpočtem bezmála 14 milionů Kč. Výkyvy v příjmech, které ukazuje následující graf, jsou dány převodem přebytků z hospodaření z předešlých let.

Vlastní příjmy obce z rozpočtového určení daní se od roku 2001 do roku 2009 v důsledku nárůstu počtu obyvatel postupně zvyšovaly (z 3,6 mil. Kč na 10,7 mil. Kč). Po změnách v rozpočtovém určení daní k roku 2010 se příjem obce oproti předešlému roku snížil o 2 mil. Kč na 8,7 mil. Kč. Tento propad v příjmech obec kompenzovala navýšováním hodnoty místního koeficientu daně z nemovitosti (na hodnotu 3). V roce 2010 obec počítá s výnosem daně z nemovitosti ve výši 2,4 mil. Kč, což je výrazný nárůst oproti předcházejícímu roku, kdy činila pouze 0,5 mil. Kč. V posledních deseti letech neměla obec žádné významné kapitálové příjmy.

Graf 17: Příjmy a výdaje rozpočtu obce Srubec v letech 2000 až 2010



Zdroj: OÚ Srubec

Noví obyvatelé nejsou po přistěhování vždy ochotni změnit si místo trvalého bydliště. Obec následně přichází o prostředky z RUD, které jsou částečně rozdělovány podle počtu obyvatel obce. Často se stává, že trvalé bydliště má v obci jen část členů rodiny a ostatní si ponechávají původní adresu. Podle odhadu starostky není k pobytu v obci nahlášeno cca 200 až 300 lidí, ale nepovažuje to za velký problém. Obyvatele se snaží přimět ke změně adresy tím, že do mateřské školy přijímají pouze děti s trvalým bydlištěm alespoň jednoho z rodičů v obci. Jiné prostředky obec nevyužívá.

Struktura výdajů obce se v posledních letech v souvislosti s rozrůstáním obce příliš neměnila, roste ale celkový objem nákladů na jednotlivé položky. Nejvyšší výdaje směřují každoročně na opravu a budování místních komunikací (2,5 mil. Kč v roce 2010). Narůstající počet obyvatel se promítá do nárůstu příspěvku na žáky dojíždějící do ZŠ mimo obec a příspěvek pro MŠ (1,6 mil. Kč) a také náklady na odvoz odpadu (1 mil. Kč). Veřejné osvětlení a technická správa (údržba veřejných prostranství apod.) stojí každá po 1 mil. Kč ročně. Příspěvek na provoz MHD je ve výši 800 tis. Kč ročně. Obec také splácí bankovní půjčky (okolo 1,5 mil. Kč ročně). Díky tomu, že obec disponuje novými sítěmi technické infrastruktury, nebude muset v příštích letech investovat mnoho prostředků na jejich budování a opravy.

#### **Rámeček 2: Směřování obce po roce 2010 a medializace vize obce**

Obec Srubec se v době terénního šetření v roce 2010 nacházela ve zlomovém období, které mělo určit další vývoj obce (komunální volby, schvalování územního plánu, započetí výstavby velkých projektů). Rozhodla jsem se proto vrátit se do obce s časovým odstupem, abych mohla popsat aktuální poslední vývoj obce.



Ještě před komunálními volbami byl schválen územní plán obce. V komunálních volbách roku 2010 byla zaznamenána poměrně vysoká volební účast. Oproti roku 2006 narostla ze 42 % na 58 %, což ukazuje na zvyšující se zájem o politické dění v obci. Zvýšil se i počet kandidujících politických uskupení ze dvou na pět, z nichž čtyři z nich získaly mandáty. Oproti předešlému volebnímu období, kdy všichni zastupitelé pocházeli z řad SNK Evropští demokraté, došlo k rozrůznění politické reprezentace, i když nejvíce mandátů (čtyři z devíti) získalo opět SNK Evropští demokraté. Starostkou obce byla opětovně zvolena PhDr. Zuzana Vyhnálková. Nově zvolené zastupitelstvo převzalo negativní postoj svých politických předchůdců vůči další výstavbě.

V reakci na uveřejnění předběžných výsledků SDLB 2012, které ukázaly, že České Budějovice ztrácejí obyvatelstvo na úkor přilehlých obcí, poskytla starostka Srubce v únoru 2012 prohlášení mediím. Spolu s obcí Litvínovice upozornila na nevýhodnost stavebního rozvoje pro obce v zázemí Českých Budějovic a deklarovala, že další stavební rozvoj si zastupitelé nepřejí. "Nový územní plán obce je starý dva roky a zastupitelstvo se rozhodlo, že výstavbu rodinných domků začne korigovat. Například nepustíme nikoho za obchvat obce, stavět se nebude ani nad ropovodem a u lesa, který tvoří z jedné strany hranice Srubce. Ostatní plochy jsou k výstavbě určené, ale jsou podmíněné územní studií" uvádí starostka Srubce v článku Mladé fronty Dnes (23. 2. 2012). Jinými slovy obec nechce povolit další výstavbu nad rámec platného ÚP (pořízením změny). Důvody pro negativní postoj obcí i nadále souvisí s rostoucími náklady vyvolanými výstavbou rodinných domků a rostoucím počtem obyvatel. Narůstající příjmy v rámci rozpočtového určení daní přitom nejsou dostačující. Nejpalčivějšími problémy jsou nedostačující kapacita mateřské školky, nedostatek vody v letních měsících kvůli napouštění venkovních bazénů, narůstají náklady na opravy silnic, osvětlení či platby za školní docházku dětí. Problému se dokonce dostalo pozornosti v hlavní zpravodajské relaci České televize (Události 15.2.2012). Po uveřejnění reportáže došlo ke znepokojení majitelů pozemků a investorů výstavby ve Srubci a obec musela veřejnost uklidnit oficiálním prohlášením, že schválený územní plán platí i nadále v nezměněné podobě (obec Srubec, 20. 2. 2012) a zastupitelstvo neuvažuje o možnosti vyhlášení stavební uzávěry. Nicméně se projevilo, že otázka regulace stavebního rozvoje obce je velmi ožehavým tématem a existuje řada subjektů, které mají zájem na pokračování výstavby v obci.

## 5.6 Shrnutí

Cílem případové studie bylo identifikovat klíčové aktéry, kteří svým působením formovali vývoj obce Srubec po roce 1989. Vývoj obce je možné označit za špatný příklad suburbánního vývoje. Vývoj přinesl z lokálního pohledu řadu negativ v environmentální a ekonomické oblasti a hrozí také vznikem negativ v sociální oblasti, z důvodu plánované výstavby separované lokality Na Štětkách. Negativa pramení z **příliš rychlého, rozsáhlého a nekonceptního stavebního rozvoje obce** ve sledovaném období, který můžeme označit jako urban sprawl.

### Urban Sprawl

Urban sprawl je charakteristický prostorovým oddělením funkcí a výrazným rozsahem nové zástavby o nízké hustotě zastavění. Zejména v severoamerickém prostředí je typický také vznikem izolovaných sídel výstavbou tzv. „na zelené louce“. Právě tento prostorový vzorec na sebe váže řadu negativ, která jsou shrnuta v teoretické části této práce. Některé z prvků urban sprawl je možné pozorovat na území zkoumané obce

Srubec. Obec plní téměř výhradně rezidenční funkci. Došlo zde k vybudování rozsáhlé rezidenční zástavby dvojnásobně převyšující původní počet domů z počátku devadesátých let. Prostorové regulativy územního plánu jsou nastaveny tak, aby nově vznikající zástavba měla spíše rozvolněný než kompaktní charakter. V posledních letech v obci dochází ke vzniku prostorově oddělené rezidenční lokality (od hlavní zástavby obce), což je v českém prostředí, kde je suburbanizace typická obrůstáním původní zástavby, výjimečný jev<sup>23</sup>. Z důvodu fyzického oddělení nové zástavby bude pravděpodobně ztížena sociální integrace nových obyvatel a může být dokonce příčinou sociální segregace obyvatelstva. Urban sprawl je umožněn neúčinnou regulací výstavby územně plánovací dokumentací obce, kdy obec přistupuje k častému pořizování účelových změn ÚPD na základě požadavků zainteresovaných subjektů<sup>24</sup>.

### Role hlavních aktérů v rozvoji obce

Na začátku práce jsem předpokládala, že nejdůležitějšími aktéry suburbánního rozvoje Srubce bude zastupitelstvo obce a developerské společnosti. Šetření potvrdilo, že se skutečně jedná o dva nejvlivnější aktéry, přičemž developeři byli v prosazování svých cílů úspěšnější než zastupitelé.

### Zastupitelstvo obce

Vliv zastupitelstva spočíval v jeho pravomoci rozhodovat o pořízení územního plánu obce (vč. jeho změn) a následně jej schvalovat. Územní plán obce můžeme považovat za nejdůležitější dokument určující podmínky využití území obce. Při zpracování prvního územního plánu obce a jeho následných změn však zastupitelstvo nezhodnotilo možné důsledky výstavby. Politici představitelé zastávali dlouho vstřícný postoj k výstavbě, který byl však nekoncepční, a na základě žádostí přistupovali k rozšiřování zastavitelných území ve změnách územního plánu. Přestože zastupitelstvo zvolené do vedení obce v roce 2006 začalo vnímat výstavbu jako neúnosnou, nedokázalo zcela uhájit svůj názor vůči majitelům pozemků, investorům a developerům. V nově připravovaném územním plánu bohužel nedošlo ke snížení rozsahu dříve vymezených zastavitelných ploch, naopak došlo k jejich navýšení. Slabá pozice zastupitelů je podmíněna tím, že subjekty, vůči kterým by měli obhájit svou koncepci rozvoje, jsou místními občany a tedy i voliči a do hry vstupují také osobní vztahy. Určitým úspěchem bylo prosazení trasy obchvatu ve změně č. 4 územního plánu. Zastupitelstvo získalo argument, proč není možné směřovat do prostoru za budoucím obchvatem další výstavbu. Přestože zastupitelstvo chce omezovat stavební rozvoj obce, nemá ve většině případů svou argumentaci „o co opřít“. Doporučením pro obec je vytvoření strategického plánu rozvoje obce, který by na základě analýzy možných scénářů vývoje (stavebního i populačního) jasně vymezoval strategii rozvoje.

---

<sup>23</sup> V československé suburbánní zóně je příkladem suburbium Kodetka v obci Hlincová Hora (Ouředníček a kol. 2009).

<sup>24</sup> Regulace na regionální úrovni v době šetření prakticky neexistovala.

## **Developeři**

Hlavními aktéry, kteří stojí za současnou podobou obce, jsou tedy developerské společnosti, v rámci jejichž projektů byla realizována většina porevoluční výstavby v obci. Klíčovým momentem byl výběr obce, do které budou směřovat svou činnost. Hlavním důvodem pro směřování investice do Srubce byla osobní vazba na obec - majitelé firem jsou (s výjimkou jedné) místními občany. Díky tomu znali místní poměry a vyjednávání s majiteli pozemků i zastupitelstvem bylo proto snazší. Osobní vazby developerů na obec, ve kterých realizují své záměry, můžeme pozorovat i v dalších obcích v suburbánní zóně Českých Budějovic (např. obec Litvínovice). V případě Srubce byl dokonce jeden z developerů členem zastupitelstva a ani to není výjimečný případ v suburbánní zóně. I když se jedná o střet zájmů, můžeme ve výsledku jeho přítomnost v zastupitelstvu hodnotit spíše pozitivně, protože díky své angažovanosti přistoupil k dohodě s obcí a z prostředků své společnosti financoval např. vybudování mateřské školky.

Developerské společnosti jsou motivovány dosažením zisku, čemuž přizpůsobují podobu svých projektů. Vzhledem k tomu, že se zájemci o suburbánní bydlení orientují stále zejména na cenu nabízených pozemků, snaží se developeři vytvářet lákavou cenovou nabídku. Výsledkem je důraz na rozparcelování co největší části rozvojové plochy, a proto je málo prostoru věnováno veřejným prostranstvím a investicím do nadstandardního vybavení lokalit (dětská hřiště, sportoviště apod.). Určitou výjimkou má být projekt společnosti Estate Invest, která plánuje v lokalitě Na Štětkách vytvořit kvalitnější výstavbu (větší zastoupení zeleně, propojení s okolní krajinou, vybudování sportoviště), která bude zacílena na bohatší klientelu.

## **Vlastníci pozemků**

Role vlastníků pozemků spočívala v umožnění výstavby, a tedy realizaci procesu suburbanizace v obci, díky ochotě zpeněžit pozemky jako stavební parcely. Vlastnická struktura byla v obci rozdrobená, neexistoval zde dominantní vlastník, který by mohl svým rozhodnutím výrazněji ovlivnit výstavbu, a proto hodnotím roli vlastníků jako středně silnou. V obci nebyli vlastníci pozemků, kteří by se snažili výstavbu ze svého postavení blokovat.

## **Suburbanité**

V neposlední řadě patří mezi hlavní aktéry, kteří umožnili rozvoj procesu suburbanizace, nově příchozí obyvatelé, neboť právě oni jsou nositeli tohoto procesu a vytvářejí poptávku po suburbánním bydlení. Suburbanité ovlivňují svou kupní silou podobu výstavby. Vyšších urbanistických kvalit nových lokalit může být dosaženo pouze pokud bude existovat poptávka po kvalitních a tedy i dražších projektech a ta je zatím omezená.

Mezi aktéry není záměrně uvedeno původní obyvatelstvo obce. Zapojení veřejnosti do projednávání územního plánu a jeho změn bylo nízké. V obci se nevytvořily žádné skupiny, které by vystupovaly proti výstavbě. Vznikla pouze dvě občanská sdružení,

která mají za cíl prosadit vybudování obchvatu obce (prosazují odlišné trasy obchvatu). Jejich pozice ve vyjednávání s obcí byla slabá.

### **Role dalších aktérů v rozvoji obce**

Vedle hlavních aktérů uvádíme také další (vedlejší) aktéry, kteří byli určitým způsobem zainteresováni v procesu tvorby územního plánu a procesu povolování výstavby a měli možnost tyto procesy usměrnit.

Pořizovatel a zpracovatel územního plánu by podle mého názoru měli být jako odborníci nápomocni obci nad rámec svých povinností vyplývajících z pozice v procesu územního plánování a poradit obci s formulací koncepce rozvoje. V případě Srubce tato spolupráce fungovala částečně ze strany pořizovatele, u zpracovatele již méně.

### **Pořizovatel územního plánu**

Obec zvolila možnost zadat pořízení ÚP „létajícímu“ pořizovateli, čímž bylo možné celý proces urychlit. Pořizovatel je ve své funkci aktivní a zastává názor, že by měl být oponentem projektanta ÚP i stavebníků. Podle jeho pohledu se obce v regionu již částečně naučily, že povolit masivní výstavbu není zcela výhodné, protože s sebou přináší řadu nutných investic, zejména do občanské vybavenosti. Stále častěji se začínají využívat regulační plány a územní studie.

### **Zpracovatel územního plánu**

Územní plán Srubce (vč. předcházejících změn) zpracovává renomovaná projekční kancelář, která zpracovává mj. také Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Nevýhodou je vysoká vytiženost zpracovatele, která vede k chybám. Plánovač při tvorbě nového územního plánu Srubce respektoval vizi obce a nesnažil se územní plán po obsahové stránce usměrňovat. Před podpisem smlouvy se vždy zajímá o to, zda se zastupitelstvem dané obce nalezne „společnou řeč“, aby se nedostal do situace, že musí zapracovat vizi, se kterou nesouhlasí. Za střet zájmů můžeme považovat fakt, že firma projektuje výstavbu obou developerů, kteří v obci v současnosti působí, a může mít tedy zájem na vymezení zastavitelných ploch podle přání developerů. Respektive nelze očekávat, že by v této situaci navrhovala omezení zastavitelných ploch tam, kde existují zájmy spřízněného developera.

Vliv územního plánovače na rozvoj Srubce byl velký vzhledem k malé znalosti možných prostředků regulace ze strany zastupitelstva a ponechání výběru regulačních prostředků na plánovači. Ten šel v případě nového územního plánu cestou územních studií, jejichž zpracováním bude podmíněna výstavba ve vybraných lokalitách (vydání územního rozhodnutí). Jedná se o nový přístup v územním plánu obce, který lze hodnotit pozitivně. Stavitelé budou nuceni řešit lokality výstavby komplexně. Prvek územní studie je v tomto případě vhodnější než regulační plán. Územní studie jsou poněkud flexibilnější, zpracování je časově méně náročné, a pokud se jedná o ověření urbanistické struktury, jsou územní studie dostačující.



Do seznamu aktérů byly zařazeny také z mého pohledu nejdůležitější dotčené orgány v procesu územního plánování. Jedná se o odbory ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany životního prostředí na úrovni kraje a ORP. Dotčené orgány by měly chránit veřejný zájem a zajistit soulad územního plánu s udržitelným rozvojem regionu. V případě územního plánu Srubce byl vliv těchto orgánů státní správy minimální. Ačkoli podle svých slov považovaly mnohdy zásahy do přírodního prostředí za nevhodné, vydaly kladná stanoviska. Svou pozici vnímají jako slabou a odůvodňují ji nejednoznačnou legislativou, která jim neposkytuje dostatečnou oporu při rozhodování.

### **Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihočeského kraje**

Odbor posuzuje vymezení nových rozvojových ploch v rámci vydání stanoviska k návrhu územního plánu a může limitovat jejich rozsah zejména z důvodu ochrany ZPF. Podle názoru úředníka jim legislativa nedává dostatečné nástroje pro ochranu zemědělské půdy - je zastaralá, nejednoznačná a neodpovídá současným trendům masivní rezidenční a komerční výstavby. V případě územního plánu obce Srubec souhlasil úřad se zařazením půd s nejvyšší bonitou mezi rozvojové plochy<sup>25</sup> a neuplatnil ani argumentaci o nevyužití starých rozvojových ploch. Pokud je rozvojová lokalita v zadání ÚP ve střetu se zásadami ochrany ZPF, snaží se úřad přimět zpracovatele ÚP k předložení variantních řešení. Výstavba by neměla probíhat na nejkvalitnějších půdách (bonita 1 a 2), může také uplatnit argumentaci z hlediska narušení organizace ZPF, zamezení fragmentace krajiny, omezení lokalizace staveb vně intravilánu obce. Obce ale většinou usilují o zařazení předem vybrané konkrétní lokality zejména z důvodu vypořádání majetkoprávních vztahů u pozemků a na kvalitu ZPF nepřihlížejí. V takovém případě přichází zpracovatelé ÚPO s promyšlenou argumentací, která prokáže, že vybraná lokalita je vhodná pro zastavění z různých jiných hledisek a ochrana ZPF je jedinou překážkou výstavby. Úřad na základě takové argumentace zpravidla ustoupí.

Využitelnost paragrafu 55, odstavec 3 Stavebního zákona o nutnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch v případě vymezování ploch nových, je podle názoru úřadu špatná. Požaduje tuto skutečnost po zpracovatelích územních plánů dokládat, ale musí uznat, že není v možnostech obce donutit soukromé vlastníky k výstavbě. Využití paragrafu 55 by v obcích vedlo k zastavení stavebního růstu. Využitelnost ploch by mohla být omezena např. časovou lhůtou.

O udělení souhlasu s vynětím půdy ze ZPF rozhoduje úřad v procesu územního řízení (u pozemků o výměře 1 až 10 ha). Souhlas se uděluje vždy, pokud je plocha v zastavitelném území platné ÚPD obce. Důležitý je tedy předešlý krok, rozhodnutí o zařazení pozemku do zastavitelného území v územním plánu. O to větší pozornost

---

<sup>25</sup> Příkladem je lokalita Na Štětkách. Zde chtěl úřad původně povolit pouze doplnění zástavby, ale díky šikovné argumentaci zpracovatele návrhu ÚPO nakonec musel souhlasit s masivní výstavbou, přestože se jedná o půdu 1. třídy ochrany.

by proto měla být věnována posuzování návrhů územních plánů. Úřad by mohl, podle mého názoru, i přes nejednoznačnou legislativu prosazovat své postoje důrazněji.

### **Odbor ochrany životního prostředí Magistrát města České Budějovice**

Také úředníci odboru ochrany přírody na úrovni ORP vidí svou pozici v procesu tvorby ÚP obcí jako omezenou (posuzují ÚP obcí z hlediska vlivu na krajinný ráz, ÚSES, NATURA 2000 a dalších hledisek). V případě návrhu územního plánu Srubce neměli podle jejich vyjádření žádný nástroj, jak zabránit výstavbě v lokalitě Na Štětkách, kterou považovali za nevhodnou. Vzhledem k tomu, že výstavba bude navazovat na stávající zástavbu (ačkoli se jedná o několik izolovaných domů), nemohli uplatnit argumentaci vlivu na krajinný ráz.

V rámci procesu vydání územního rozhodnutí úřad řeší udělení souhlasu nebo zamítnutí žádosti na vyjmutí pozemku o rozloze do 1 ha ze ZPF. Vynětí půdy ze ZPF je z pohledu úřadu pouze formalita. Pokud je navržené využití území v souladu s platnou ÚPD obce, v podstatě není možné souhlas neudělit. Úřad se nicméně snaží dohlížet na konkrétní požadavek investora (např. jak bude využita skrývka ornice, zda nezávažně etapizaci výstavby apod.). Z pohledu úřadu by měly být nástroje k ochraně půdy specifikovány jednoznačně. Otázkou jsou také nízké sazby finančního odvodu za odjímání půdy, které k její ochraně rozhodně nepřispívají.

### **Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice**

Stavební úřad má důležitou roli z hlediska dohledu nad dodržováním podmínek a regulativů stanovených územními plány obcí a v případě nesouladu by neměl vydat územní rozhodnutí/stavební povolení. Pohled na kvalitu práce stavebního úřadu v Českých Budějovicích se různí, řada dotázaných nechtěla na otázku odpovídat, což naznačuje určitou chybovost v rozhodování. Stavební úřad vystupuje benevolentně vůči nelegálním stavbám a většinou se snaží takové stavby „zlegalizovat“, tj. vyčkává, až bude dodatečně (v rámci změny územního plánu obce) uveden ÚPO do souladu se skutečností. Takový postup lze hodnotit jednoznačně negativně.

## 6. Závěr

Na procesu rezidenční suburbanizace se podílí celá řada aktérů, jejichž jednání směřuje k dosažení různých (často dokonce protichůdných) cílů. Přestože se suburbanizace stala často diskutovaným tématem v odborné literatuře, málo pozornosti je věnováno analýze aktérů tohoto komplexního procesu. Tato skutečnost byla hlavním důvodem, proč jsem se v diplomové práci pokusila zhodnotit role lokálních aktérů suburbanizačního procesu a to na příkladu suburbánní zóny Českých Budějovic jakožto města s intenzivním suburbánním rozvojem. Věřím, že právě lokální úroveň je tou, kde se rozhoduje, zda bude rozvoj pro obec přínosem nebo naopak procesem s převládajícími negativními dopady.

Nejprve jsem se snažila zhodnotit roli různých typů aktérů souhrnně pro všechny suburbánní obce a nalézt určité pravidelnosti. Metodou výzkumu byly řízené rozhovory se starosty obcí. Na realizaci šetření jsem spolupracovala s Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích, což umožnilo širší rozsah šetření. Potvrdil se předpoklad, že u většiny obcí byli hlavními iniciátory výstavby individuální stavebníci následovaní soukromými developerskými společnostmi. Vliv obou typů aktérů je zcela zásadní, neboť právě oni rozhodují, kde chtějí výstavbu lokalizovat, kdy ji realizují a jak bude vypadat. Tito aktéři sledují své individuální zájmy. Jednotliví stavebníci naplňují svůj sen o bydlení za městem, developeři mají za cíl dosažení zisku. Tím, kdo by měl hájit zájem obyvatel obcí, jsou jednotlivá obecní zastupitelstva. Jejich role je v tomto ohledu poněkud sporná. Z hlediska v usměrňování výstavby se zdá být jejich pozice značně pasivní. Napříč českobudějovickou suburbánní zónou převládá pozitivní pohled na rezidenční výstavbu a obce další výstavbu vítají jako příležitost rozvoje. Z toho vyplývá, že se obce snaží vyjít vstříc zájemcům o výstavbu a zohlednit jejich požadavky na rozšíření zastavitelných území prostřednictvím změn územních plánů. Ke změnám územních plánů dochází poměrně často. Vstřícný přístup obce ke stavebnímu a populačnímu rozvoji by však neměl znamenat, že změny územního plánu budou probíhat nekoordinovaně a měli bychom se vyhnout zejména účelovému rozšiřování zastavitelného území. Pozitivní postoj k výstavbě se také promítá do malé snahy vyjednávat s developerskými firmami a docílit např. kvalitnějších veřejných prostranství nebo příspěvku na rozvoj občanské vybavenosti, což je jistě v neprospěch obyvatel. Přestože starostové vítají další výstavbu, zřejmě si již uvědomují i její zápory. Vyjmenovali velkou řadu negativních dopadů procesu suburbanizace. Nejčastěji jmenovali neochotu nových obyvatel zapojit se do života obce kvůli přetrvávajícím vazbám na krajské město, odkud pocházejí. Dalším negativem jsou rostoucí náklady na údržbu dopravní a technické infrastruktury a také nepřiměřené požadavky nových obyvatel na samosprávu obce. Z odpovědí většiny starostů vyplývá, že územní plán vnímají spíše jako nástroj pro umožnění výstavby než její regulaci. Většina obcí nepostrádá další nástroje v rámci územního plánování. Naopak se jim zdá být proces příliš zdoluhavý a měl by být dle jejich názoru zjednodušen. Obce téměř nespolupracují

na plánování rozvoje s okolními obcemi. Plánování rozvojových ploch pro bydlení probíhá bez ohledu na názor okolních obcí a nejsou tedy řešeny souvislosti, jako je například přetížení dopravní a občanské infrastruktury. Řešením by mělo být posílení plánování na regionální úrovni. Větší část obcí má k posílení regionálního plánování negativní postoj, obávají se omezení vlastních rozhodovacích pravomocí nebo jej považují za zbytečné. Přesto by třetina starostů tuto možnost uvítala. Někteří si začínají uvědomovat, že umožnění masivní výstavby nemusí být pro obec výhodné. Čtvrtina dotázaných starostů obcí má odmítavý postoj k pořizování dalších změn územního plánu za účelem vymezení nových rozvojových území. Častěji se také začínají využívat regulační plány a územní studie.

Některé otázky byly koncipovány tak, aby umožnily porovnání s výsledky výzkumu v pražských suburbii (Puldová, Ouředníček 2006, Špačková, Ouředníček 2012b). Postoj starostů vůči příchodu nových obyvatel byl převážně pozitivní, stejně tak jako v případě pražského suburbánního zázemí. Dokonce se ukázala velmi podobná struktura odpovědí. Také vztahy mezi původními a novými obyvateli hodnotili starostové převážně pozitivně. I v této otázce je struktura odpovědí velice podobná situaci v pražském suburbánním zázemí a to včetně vysokého podílu odpovědí ukazujících na nerozvinutost vztahů. Participace obyvatel na společenském životě obcí je na dobré úrovni a lze předpokládat její zvyšování s prodlužujícím se časem, po který suburbanité v obci bydlí. Jedinou odlišností je vysoká participace nových obyvatel českobudějovických suburbii na politickém životě obcí z hlediska kandidatury v komunálních volbách a zastoupení nových obyvatel v zastupitelstvech obcí. Tuto odlišnost se mi nepodařilo objasnit. Srovnání s pražským výzkumem ukazuje na obdobný vývoj procesu suburbanizace a zároveň jeho určité opoždění u Českých Budějovic ve srovnání s Prahou.

Zatímco první část práce se zaměřila na zachycení role hlavních lokálních aktérů, v druhé části jsem se snažila odhalit detailnější souvislosti suburbánního vývoje. Z obcí sledovaných v první části práce byla vybrána obec Srubec a to nikoli jako reprezentativní příklad suburbánního rozvoje, ale jako jakýsi extrémní příklad. Starostka této obce jako jediná z dotázaných zaujímala negativní postoj vůči další výstavbě. Jako důvod uvedla nedostačující kapacitu občanské vybavenosti, zvyšující se náklady na zajištění chodu obce a nezvykle vysoké nároky ze strany nových obyvatel na samosprávu obce. Rozvoj v obci nese projevy ve formě urban sprawl. Splňuje mou definici neregulovaného, živelného rozvoje v suburbánní zóně vyvolávajícího negativní odezvy, v tomto případě ze strany samosprávy. V obci se setkáváme s rychlým a masivním růstem zástavby převyšujícím svým rozsahem původní částí obce<sup>26</sup> a majícím rozvolněný charakter. V obci je dokonce budována nová, prostorově oddělená lokalita.

---

<sup>26</sup> Od počátku 90. let došlo k více než zdvojnásobení velikosti bytového fondu i populační velikosti obce.

Druhá část práce měla charakter případové studie a stěžení metodou výzkumu byly řízené rozhovory s lokálními aktéry. Role lokálních aktérů rozvoje obce Srubec jsou popsány v předcházející podkapitole č. 5.6. Na tomto místě se pokusím shrnout rozhodnutí, která ovlivnila vývoj obce negativním způsobem. Potvrdil se předpoklad, že nejdůležitějšími aktéry, kteří stojí za nasměrováním vývoje obce, byla jednotlivá zastupitelstva, která stála v jejím čele po roce 1989 a developerské společnosti realizující v obci výstavbu. Developeři byli v prosazování svých cílů úspěšnější než zastupitelé. První zastupitelstva považovala stavební rozvoj za příležitost pro rozvoj obce a vítala jej. Pravidelně požadovala změny územního plánu obce s cílem vyhovět žadatelům o rozšíření rozvojových ploch. Chybným momentem bylo nedefinování jasných hranic, kam až se obec může rozvíjet s ohledem na únosnost rozvoje. Zastupitelstvo sehrálo spíše pasivní roli a nemělo rozvoj svého území „pevně ve svých rukou“. S narůstajícím počtem obyvatel rostla i potřeba investic a rostly nároky na místní správu. Přestože nové zastupitelstvo (zvolené v roce 2006) začalo vnímat rozvoj jako neúnosný, nedokázalo zcela prosadit svůj postoj vůči aktérům, kteří měli zájem na další výstavbě. V novém územním plánu proto nejen že neomezilo rozsah zastavitelných ploch, ale částečně jej dokonce navýšilo. Na příkladu Srubce se ukazuje, že obcím může činit potíže obhájit negativní postoj vůči další výstavbě zejména před obyvateli. Z toho důvodu dochází k situacím, kdy rozvoj neprobíhá na plochách, kde by to obcím vyhovovalo a naopak dochází k výstavbě v místech, kde je to pro obec nežádoucí. V takovém případě by se obci „hodilo“ zamítavé stanovisko ze strany některého z dotčených orgánů v procesu územního plánování. Další špatná rozhodnutí jsem identifikovala právě u dotčených orgánů státní správy (orgánů ochrany přírody a ZPF). Souhlasily s rozvojovými plochami nevhodnými z hlediska přílišného rozsahu, záboru bonitně nejceněnějších půd i z hlediska prostorového oddělení vůči intravilánu obce a neúměrnému zásahu do volné krajiny. Sami svou pozici hodnotily jako slabou a uvítaly by změnu legislativy zejména v oblasti ochrany zemědělské půdy a krajiny, která jim v současnosti nedává jednoznačné nástroje pro kvalitní rozhodování.

Z mého pohledu je pro předcházení negativním dopadům suburbanizace klíčové zvyšování informovanosti o procesu suburbanizace mezi veřejností a zvyšování odbornosti zastupitelstev obcí, ale i orgánů státní správy a poučení se z chyb v minulosti. Doufám, že již samotná realizace rozhovorů s lokálními aktéry přispěla k určitému rozvoji dialogu nad budoucími možnostmi vývoje obce Srubec. Zastupitelstvo obce se na mě obrátilo s žádostí o zpracování strategického plánu rozvoje obce. Uvědomuje si nezbytnost strategie, která by na základě analýzy potřeb obyvatel určila priority budoucího vývoje a investic. Stěžejním prvkem strategie bude prognóza budoucího populačního vývoje, na základě které bude možné odhadnout potřeby investic do budoucna. Existence strategického dokumentu pomůže posílit pozici zastupitelstva v jednání s občany a developery.

Z výše uvedeného je zřejmé, že dnešek v mnoha směrech lidského života rozhoduje o zítřku a určuje i budoucí kvalitu života. Jak bylo řečeno, i v suburbánním prostředí se

dnes rozhoduje, zda budou lidé moci perspektivně žít v prostředí, kde se bude snoubit účelnost a estetický pohled, kde bude či nebude nastolena rovnováha mezi výstavbou a přírodním prostředím, mezi samotným bydlením a sociální vybaveností, nebo zda převládne neodbornost, ledabylost v rozhodování či přijmeme za hlavní impuls nepřiměřenou touhu po zisku. Shrnuji tedy, že žijeme v přelomové a rychle se měnící době, kdy na správná rozhodnutí není mnoho času a kde není čas na váhání či pasivitu v přístupu.

## 7. Literatura

- A + U DESIGN s.r.o. (2010): Návrh územní plánu obce Srubec (elektronická verze).
- BAŠE, M., CÍLEK, V. (2006): Krajina domova v době rozpadu města a přeměny venkova. Veřejná správa, č. 19, s. 2-12 .
- BRESTIČOVA, Z. (2008): Analýza suburbanizace v zázemí města Bran s důrazem na kvalitu života. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Přírodovědecká fakulta, Geografický ústav, Brno, 56 s.
- BRUEGMANN, R. (2005): Sprawl: A Compact History. University of Chicago Press, Chicago, 301 s.
- BURCHELL, R. W. a kol. (2005): Sprawl costs: economic impacts of unchecked development. Island press, Washington D.C., 197 s.
- ČEJKOVÁ, E. (2007): Suburbánní bytová výstavba v zázemí Českých Budějovic. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 56 s.
- ČEKAL, J. (2005): Migrace obyvatelstva zázemí Českých Budějovic v 90. letech dvacátého století. In: Svatoňová, H. (ed.): Sborník příspěvků z 13. mezinárodní konference „Geografické aspekty středoevropského prostoru“. Masarykova univerzita, Pedagogická fakulta, Brno, s. 412-420.
- DISMAN, M. (2007): Jak se vyrábí sociologická znalost. Karolinum, Praha, 374 s.
- DOLEŽALOVÁ, G., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Životní styl obyvatelstva v suburbánní zóně Prahy. In: Ouředníček, M. (ed.). Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 143-159.
- DŘEVOVÁ, R. (2011): Role občanské iniciativy při ochraně historického rázu obce v podmínkách místní komunity. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích a Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta managementu v Jindřichově Hradci, České Budějovice, 55 s.
- EEA (2006): Urban Sprawl in Europe. The Ignored Challenge. European Environment Agency Report č. 10. European Environment Agency, Kodaň, 56 s.
- FIBIGER, J. (2009): Jak na suburbanizaci. Stručný návod pro starosty, zastupitele, úředníky a občany. [http://www.agora-ce.cz/archive\\_files/Dokumenty\\_ke\\_stazeni/Jak\\_na\\_suburbanizaci.pdf](http://www.agora-ce.cz/archive_files/Dokumenty_ke_stazeni/Jak_na_suburbanizaci.pdf)
- GEHL, J. (2000): Život mezi budovami. Užívání veřejných prostranství. Nadace Partnerství, Brno, 202 s.
- GILLHAM, O. (2002): The Limitless City. A Primer on the Urban Sprawl Debate. Island Press, Washington, 307 s.

- GREMLICA, J. (2008): Hrozba jménem Urban Sprawl: Chaotický růst městských aglomerací ohrožuje i Českou republiku. Veřejná správa, č. 26, příloha 8.
- HÁNA, J. (2011): Suburbanizace v zázemí Českých Budějovic – severozápadní a severovýchodní sektor. Diplomová práce. Jihočeská univerzita v Č. Budějovicích, Přírodovědecká fakulta, katedra geografie, České Budějovice, 100 s.
- HIRSCHHORN J. S. (2005): Sprawl kills. Sterling Ross Publisher, New York, 382 s.
- HNILIČKA, P. (2005): Sídlní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Vydavatelství ERA, Brno, 131 s.
- CHIRAS, D., WANN, D. (2007): Superbia. 31 ways to create sustainable neighborhoods. New Society Publisher, Canada, 229. s.
- JACKSON, J. (2002): Urban sprawl. Urbanizmus a územní rozvoj, 5, č. 6., s. 21-28.
- JOHNSTON, R. J. a kol. (eds.) (2000): The dictionary of human geography. 4. vydání. Blackwell Publishing, Oxford, 958 s.
- JURÁK, O. (2011): Suburbanizace v zázemí Českých Budějovic – jižní a jihozápadní sektor. Diplomová práce. Jihočeská univerzita v Č. Budějovicích, Přírodovědecká fakulta, katedra geografie, České Budějovice, 116 s.
- KÄHRIK, A., LEETMAA, K. (2009): Residential preference towards suburban living in post-socialist metropolis. Paper for the ENHR conference in Prague 2009. Department of Geography, University of Tartu, 19 s.
- KARAS, V. (2011): Suburbanizace v zázemí Českých Budějovic – východní sektor. Diplomová práce. Jihočeská univerzita v Č. Budějovicích, Přírodovědecká fakulta, katedra geografie, České Budějovice, 90 s.
- KRIER, L. (2001): Architektura – volba nebo osud. Academia, Praha, 189 s.
- KUBEŠ, J., ŠVEC, P. (2009): Populační vývoj v typech sídelních jednotek Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace mezi lety 1850 – 2005. In: Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace I. Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, s. 31-47.
- KUBEŠ, J., ŠVEC, P. (2006): České Budějovice - populační vývoj města a aglomerace mezi lety 1850 – 2005. Příspěvek ve sborníku z 21. sjezdu České geografické společnosti v Českých Budějovicích. Geografie - ČGS a Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, katedra geografie, 13 s.
- MUSIL, J. (2003): Proměny urbánní sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950-2000. Sociologický časopis, 39, č. 2, s. 137-167.
- MŽP (2005): Územní plánování ze zorného úhlu urban sprawl. Veřejná správa, č. 9, příl. s. 6-8.



- OUŘEDNÍČEK, M. (2011): Výzkum suburbanizace v České republice: současné tendence vývoje a možné aplikace. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (eds.): Sub Urbs: Krajina, sídla a lidé. Academia, Praha (ve zpracování).
- OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Differential Suburban Development in the Prague Urban Region. *Geografická Annaler* 89B, č. 2, s. 111-126.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2. s. 235–253.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 39-54.
- OUŘEDNÍČEK, M., ČEJKOVÁ, E. (2009): Rezidenční suburbanizace v zázemí Českých Budějovic. In: Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II., Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, s. 47-58.
- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2010): Migrace vysokoškoláků. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds.): Atlas sociálně prostorové diferenciace České republiky. Karolinum, Praha, str. 99–100.
- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., TEMELOVÁ, J., PULDOVÁ, P. (2009): Metody geografického výzkumu města. In: Ferencuhová, S., Hledíková, M., Galčanová, L., Vacková, B. (eds): Město: Proměnlivá ne/samozřejmost. Masarykova univerzita, Brno, s. 93-128.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 96-113.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., BRABEC, T., VYHNÁNKOVÁ M. (2009): Pražské předměstí, sídliště Máj a suburbium Kodetka: případové studie proměňujících se lokalit Českobudějovické aglomerace. In: Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II. Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, s. 169-179.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELENDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, 96 s.
- PICHLER-MILANOVIC, N. (2009): The process and pattern(s) of residential sprawl in post-socialist cities: a story of Leipzig-Ljubljana-Warsaw. *Studia Universitatis Babes-Bolyai, Sociologia*, 54, č. 1, s. 31-56.

- PTÁČEK, P. (2004): Vývoj měst a jejich zázemí v transformačním období. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 156 s.
- PTÁČEK, P., SZCZYRBA, Z. (2004): Olomouc – profil města s identifikací problémů spojených se suburbanizací. In: Gremlica, T., Zelenková, V. (eds.): Krize měst z neregulovaného růstu. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 23 s.
- PULDOVÁ, P. (2008): Kdo přichází do zázemí velkých měst. In: Ouředníček, M., Tmelová, J. a kol.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo životního prostředí ČR, Praha, s. 40–43.
- PULDOVÁ, P. (2006): Vliv suburbanizace na změnu sociálního prostředí v zázemí Prahy. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 111 s.
- PULDOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Změny sociálního prostředí v zázemí Prahy jako důsledek procesu suburbanizace. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 128-142.
- RYŠAVÝ, Z., LINK, J., VELÍŠKOVÁ, L. (1994): Proces suburbanizace v souvislostech procesu přeměny osídlení v letech 1869-1991: Česko, Pražská aglomerace na území okresů Praha, Praha-východ, Praha-západ, Beroun, Kladno, Mělník. Územní plánování a urbanismus, 21, s. 189-199.
- SÝKORA, L. (2003): Suburbanizace a její společenské důsledky. Sociologický časopis, 39, č. 2, s. 217-233.
- SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 9-19.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 361-394.
- SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communistmetropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Razin, E., Dijst, M., Vázquez, G. (eds.): Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas Market Forces Versus Planning Regulations. Springer, Dordrecht, s. 201-233.

SÝKORA, L., POSOVÁ, D. (2007): Specifika suburbanizace v post-socialistickém kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997-2005. *Geografie-Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 334-356.

SÝKORA, L., SÝKOROVÁ, I. (2007): Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst. *Geografie – Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 237-249.

ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2012a): Analýza aktérů subúrbánního rozvoje. [www.suburbanizace.cz](http://www.suburbanizace.cz)

ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2012b): Spinning the Web: New Social Contacts of Prague's Suburbanites. *Cities*, 29, č. 5, s. 341–349.

TRCP (2002): Costs of Sprawl – 2000. Transit Cooperative Research Program. Report 74. Transportation Research Board – National Research Council. National Academy Press. Washington, 605 s.

ŽOPKOVÁ, L. (2010): Příčiny a důsledky změn územních plánů v subúrbánní zázemí Prahy. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 88 s.

UHLÍK, M., HAVLÍČEK T. (2009): Analýza řešení přeložky silnice II/157 jako obchvatu obce Srubec – posouzení severní a jižní varianty. Zpracováno pro Srubec místo k životu, o.s., Praha, 31 s.

VAN DEN BERG, L. (1982): Stages of Urban Development. In: Van den Berg, L., Drewett, R., Klaassen, L. H., Rossi, A., Vijverberg, C. H. T.: *Urban Europe. A Study of Growth and Decline*. Pergamon Press, Oxford, s. 24–45.

VOBECKÁ, J., KOSTELECKÝ, T. (eds.) (2007): Politické důsledky suburbanizace: analýza případových studií proměn politického chování a občanské participace ve vybraných subúrbánních lokalitách Prahy a Brna. *Sociologické studie/Sociological Studies* 07:8 Praha, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 60 s.

### **Statistické podklady:**

Český statistický úřad: Historický lexikon obcí 1869 až 2005, elektronická verze, Praha.

Český statistický úřad: Výsledky SLDB 1991, 2001, elektronická verze. Praha.

Český statistický úřad: Předběžné výsledky SLDB 2011, elektronická verze. Praha.

Český statistický úřad: Počet dokončených bytů, elektronická verze. Praha.

Český statistický úřad: Databáze demografických údajů za obce ČR, elektronická verze. Praha.

Český statistický úřad: Vývoj bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007 <http://czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/krajp/13-3138-08-xc>

Český statistický úřad: Bytová výstavba v Jihočeském kraji v roce 2011. [http://czso.cz/x/redakce.nsf/i/bytova\\_vystavba\\_v\\_jihoceskem\\_kraji\\_v\\_roce\\_2011](http://czso.cz/x/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_jihoceskem_kraji_v_roce_2011)

## **Média:**

ČESKÁ TELEVIZE (15. 2. 2012): Srubec a Litvínovice nepřijímají nové obyvatele. Události. [<http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1097181328-udalosti/212411000100215/obsah/190439-srubec-a-litvinovice-neprijimaji-nove-obyvatele/>].

ČESKOBUDĚJOVICKÝ DENÍK (26. 1. 2012): Budějčáci utíkají po tisících z města. [[http://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy\\_region/budejcaci-utikaji-po-tisicich-z-mesta20120125.html](http://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/budejcaci-utikaji-po-tisicich-z-mesta20120125.html)].

MLADÁ FRONTA DNES (23. 2. 2012): Obce kolem Budějovic zahltl příliv obyvatel. Nestačí školky ani voda. [[http://budejovice.idnes.cz/obce-v-okoli-budejovic-brzdi-priliv-obyvatel-nestaci-skolky-ani-voda-1ij-/budejovice-zpravy.aspx?c=A120223\\_122549\\_budejovice-zpravy\\_pp](http://budejovice.idnes.cz/obce-v-okoli-budejovic-brzdi-priliv-obyvatel-nestaci-skolky-ani-voda-1ij-/budejovice-zpravy.aspx?c=A120223_122549_budejovice-zpravy_pp)].

OBEC SRUBEC (20. 2. 2012): Informace pro majitele pozemků na Srubci. Úřední deska obce Srubec. [<http://www.srubec.cz/uredni-deska/2/p1=55>].

NEJLEPŠÍ-ADRESA.CZ (24. 1. 2012): Počet obyvatel Budějovic se snížil. Naopak Litvínovice a Srubec mají téměř dvojnásobek. [<http://ceske-budejovice.nejlepsi-adresa.cz/zpravy/clanky/Pocet-obyvatel-Budejovic-se-snizil-Naopak-Litvinovice-a-Srubec-maji-temer-dvojnásobek-lidi-1749>].

## **Ostatní zdroje informací:**

Jihočeské reality [<http://jiho.ceskereality.cz>]

Jihočeský kraj [[www.kraj-jihocesky.cz](http://www.kraj-jihocesky.cz)]

Obec Srubec [<http://www.srube.cz>]

Občasné sdružení Filipovec [<http://www.filipovec.wz.cz/>]

Zákon č. 114/1992 Sb. ze dne 19. února 1992, o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu.

Zákon č. 334/1992 Sb. ze dne 12. května 1992, o ochraně zemědělského půdního fondu.

## **Seznam zkratk**

ČB – České Budějovice  
ČSÚ – Český statistický úřad  
JČK – Jihočeský kraj  
MŠ – mateřská škola  
ORP – obec s rozšířenou působností  
RD – rodinné domy  
RUD – rozpočtové určení daní  
SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů  
SÚ - stavební úřad  
ÚP – územní plán  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚPO – územní plán obce  
ÚPVÚC – územní plán vyššího územního celku  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
ZŠ – základní škola  
ZPF – zemědělský půdní fond  
ZTV – základní technická vybavenost  
ZÚR – zásady územního rozvoje

## Přílohy

### Příloha 1 Vývoj počtu obyvatel a trvale obydlených domů v obcích suburbánní zóny Českých Budějovic

obec	počet obyvatel						počet obydlených domů					
	SLDB 1991	SLDB 2001	SLDB 2011	změna 2001/1991	změna 2011/2001	změna 2011/1991	SLDB 1991	SLDB 2001	SLDB 2011	změna 2001/1991	změna 2011/2001	změna 2011/1991
Adamov	489	515	639	105,3%	124,1%	<b>130,7%</b>	138	150	189	108,7%	126,0%	<b>137,0%</b>
Borek	991	1 133	1 387	114,3%	122,4%	<b>140,0%</b>	211	258	343	122,3%	132,9%	<b>162,6%</b>
Borovnice	86	92	112	107,0%	121,7%	<b>130,2%</b>	30	29	34	96,7%	117,2%	<b>113,3%</b>
Boršov	894	918	1 678	102,7%	182,8%	<b>187,7%</b>	234	245	479	104,7%	195,5%	<b>204,7%</b>
Branišov	152	158	237	103,9%	150,0%	<b>155,9%</b>	50	47	70	94,0%	148,9%	<b>140,0%</b>
Čejkovice	274	286	346	104,4%	121,0%	<b>126,3%</b>	75	74	91	98,7%	123,0%	<b>121,3%</b>
Dasný	200	230	308	115,0%	133,9%	<b>154,0%</b>	59	67	86	113,6%	128,4%	<b>145,8%</b>
Dobrá Voda u Českých Budějovic	2 251	2 373	2 534	105,4%	106,8%	<b>112,6%</b>	541	585	670	108,1%	114,5%	<b>123,8%</b>
Doubravice	174	187	288	107,5%	154,0%	<b>165,5%</b>	53	54	91	101,9%	168,5%	<b>171,7%</b>
Dubičné	268	264	345	98,5%	130,7%	<b>128,7%</b>	82	88	109	107,3%	123,9%	<b>132,9%</b>
Dubné	1 024	1 079	1 387	105,4%	128,5%	<b>135,4%</b>	266	297	403	111,7%	135,7%	<b>151,5%</b>
Hlincová Hora	90	213	357	236,7%	167,6%	<b>396,7%</b>	37	82	127	221,6%	154,9%	<b>343,2%</b>
Hluboká nad Vltavou	4 277	4 538	4 972	106,1%	109,6%	<b>116,2%</b>	914	982	1 142	107,4%	116,3%	<b>124,9%</b>
Homole	748	827	1 292	110,6%	156,2%	<b>172,7%</b>	188	227	390	120,7%	171,8%	<b>207,4%</b>
Hosín	610	670	793	109,8%	118,4%	<b>130,0%</b>	197	212	240	107,6%	113,2%	<b>121,8%</b>
Hrdějovice	945	1 478	1 577	156,4%	106,7%	<b>166,9%</b>	272	423	458	155,5%	108,3%	<b>168,4%</b>
Hůry	388	418	524	107,7%	125,4%	<b>135,1%</b>	112	118	143	105,4%	121,2%	<b>127,7%</b>
Jivno	134	173	276	129,1%	159,5%	<b>206,0%</b>	42	51	76	121,4%	149,0%	<b>181,0%</b>
Kamenný Újezd	1 819	1 845	2 212	101,4%	119,9%	<b>121,6%</b>	481	533	622	110,8%	116,7%	<b>129,3%</b>
Ledenice	2 039	2 146	2 346	105,2%	109,3%	<b>115,1%</b>	531	554	607	104,3%	109,6%	<b>114,3%</b>
Libnič	342	377	470	110,2%	124,7%	<b>137,4%</b>	75	76	115	101,3%	151,3%	<b>153,3%</b>
Lišov	3 806	3 918	4 117	102,9%	105,1%	<b>108,2%</b>	925	943	1 047	101,9%	111,0%	<b>113,2%</b>
Litvínovice	854	1 107	2 187	129,6%	197,6%	<b>256,1%</b>	249	325	636	130,5%	195,7%	<b>255,4%</b>
Nedabyle	217	235	342	108,3%	145,5%	<b>157,6%</b>	71	75	100	105,6%	133,3%	<b>140,8%</b>

obec	počet obyvatel						počet obydlených domů					
	SLDB 1991	SLDB 2001	SLDB 2011	změna 2001/1991	změna 2011/2001	změna 2011/1991	SLDB 1991	SLDB 2001	SLDB 2011	změna 2001/1991	změna 2011/2001	změna 2011/1991
Nová Ves	490	542	707	110,6%	130,4%	<b>144,3%</b>	138	164	216	118,8%	131,7%	<b>156,5%</b>
Planá	200	237	265	118,5%	111,8%	<b>132,5%</b>	52	57	62	109,6%	108,8%	<b>119,2%</b>
Plav	206	282	382	136,9%	135,5%	<b>185,4%</b>	80	105	133	131,3%	126,7%	<b>166,3%</b>
Roudné	458	554	996	121,0%	179,8%	<b>217,5%</b>	127	152	291	119,7%	191,4%	<b>229,1%</b>
Rudolfovo	2 303	2 390	2 424	103,8%	101,4%	<b>105,3%</b>	613	661	697	107,8%	105,4%	<b>113,7%</b>
Srubeč	695	917	1 895	131,9%	206,7%	<b>272,7%</b>	232	292	615	125,9%	210,6%	<b>265,1%</b>
Staré Hodějovice	630	823	1 083	130,6%	131,6%	<b>171,9%</b>	177	236	308	133,3%	130,5%	<b>174,0%</b>
Úsilné	292	316	417	108,2%	132,0%	<b>142,8%</b>	91	96	129	105,5%	134,4%	<b>141,8%</b>
Včelná	1 326	1 471	1 605	110,9%	109,1%	<b>121,0%</b>	400	428	493	107,0%	115,2%	<b>123,3%</b>
Vidov	274	300	516	109,5%	172,0%	<b>188,3%</b>	36	42	114	116,7%	271,4%	<b>316,7%</b>
Vráto	186	200	299	107,5%	149,5%	<b>160,8%</b>	56	62	92	110,7%	148,4%	<b>164,3%</b>
Zlív	3 770	3 699	3 641	98,1%	98,4%	<b>96,6%</b>	597	617	629	103,4%	101,9%	<b>105,4%</b>
<b>suburbánní obce celkem</b>	<b>33 902</b>	<b>36 911</b>	<b>44 956</b>	<b>108,9%</b>	<b>121,8%</b>	<b>132,6%</b>	<b>8 432</b>	<b>9 407</b>	<b>12 047</b>	<b>111,6%</b>	<b>128,1%</b>	<b>142,9%</b>
<b>České Budějovice</b>	<b>97 243</b>	<b>97 339</b>	<b>93 883</b>	<b>100,1%</b>	<b>96,4%</b>	<b>96,5%</b>	<b>8 458</b>	<b>8 778</b>	<b>9 762</b>	<b>103,8%</b>	<b>111,2%</b>	<b>115,4%</b>

Zdroj: ČSÚ - předběžné výsledky SLDB 2011

## Příloha 2 Podklad pro řízené rozhovory se starosty obcí

NÁZEV OBCE: .....

JMÉNO RESPONDENTA: .....

DATUM ROZHOVORU: .....

### VÝSTAVBA NOVÝCH DOMŮ V OBCI A JEJÍCH SÍDLECH

- 1) Kdo byl **hlavním iniciátorem** / hlavními iniciátory výstavby nových rodinných (příp. bytových) domů v obci po roce 1989? (Jednotliví stavebníci, developer, obec,...)  
Uveďte, prosím, podle jednotlivých sídel obce. V případě, že je v sídle více rozvojových lokalit, uveďte prosím pro každou z nich.

1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -

- 2) Účastnily se přípravy pozemků (a) nebo výstavby domů (b) v obci **investorské firmy** (developeři)? Uveďte, prosím, podle jednotlivých sídel obce (případně i podle jednotlivých rozvojových lokalit v sídlech).

	1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -
a) pozemky			
b) domy			
Jména firem:			

- 3) *Pokud se výstavby účastnila investorská firma →*

Proč si, podle Vašeho názoru, vybrala právě Vaši obec? Vyberte (příp. doplňte) max. 3 hlavní důvody:

	1. sídlo -	2. sídlo	3. sídlo -
a) finančně výhodný nákup stavebních pozemků			
b) vstřícný přístup zastupitelstva			
c) výhodná dopravní poloha obce v rámci			



metropolitního regionu ČB			
d) hodnotné přírodní prostředí			
e) dostatečná kapacita technické infrastruktury			
f) dobrá občanská vybavenost obce			
g) celková atraktivita lokality (dobrá adresa)			
jiné:			

4) *Pokud se výstavby účastnila investorská firma →*

Vyjednávala obec s investorskými firmami o jejich záměru a snažila se jej usměrňovat nad rámec územního plánu? Snažila se obec získat „něco pro sebe“? Prosím, uveďte podrobněji.

1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -

5) Jaký je Váš **postoj k další výstavbě** domů v obci z pozice starosty? Uveďte, prosím, podle jednotlivých sídel obce.

	1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -	souhrnně za obec
a) vítám jej				
b) vnímám jej spíše pozitivně				
c) mám neutrální postoj				
d) vnímám jej spíše negativně				
e) jsem rozhodně proti výstavbě domů				

- 6) Specifikujte, prosím, svůj postoj – jaká jsou hlavní **pozitiva/negativa** výstavby domů v obci? Co výstavba přinesla? Uveďte, prosím, podle jednotlivých sídel obce.

	1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -	souhrnně za obec
<b>pozitiva</b>				
<b>negativa</b>				

- 7) Sdílí celé zastupitelstvo tento názor, nebo se postoje zastupitelů liší? Jaký podíl zastupitelů má odlišný názor a jaký?

.....

.....

.....

.....

- 8) *Pokud existují negativa další výstavby domů →*

Má obec podle Vašeho názoru možnost **negativním důsledkům** nějak zabránit/zmírnit je?  
Pokud ano, jak?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- 9) Vytvořily se v souvislosti s výstavbou domů v obci nějaké **občanské iniciativy** se snahou zabránit nebo usměrnit výstavbu domů, eventuálně jiných objektů v obci, resp. v jednotlivých sídlech/rozvojových lokalitách? Jak zasáhly do procesu plánování a realizace výstavby? *Týká se minulé i plánované budoucí výstavby.*

1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -
Kontakt na iniciativu:		

#### PLÁNOVÁNÍ STAVEBNÍHO ROZVOJE OBCE A JEJÍCH SÍDEL

- 10) V jakém roce byl schválen platný **územní plán obce** (pokud existuje)?

.....

- 11) Odhadněte, prosím, kolik nových rodinných domů **může být** dle ÚP v obci **vystavěno**?

Kolik nových bytů ve vícebytových domech může být dle ÚP v obci vystavěno?



- 12) *Pokud územní plán obce neexistuje →*

Proč neexistuje ÚP obce?

.....  
 .....

- 13) **Postrádáte** nějaké další (legislativní) **nástroje** při tvorbě územního plánu (a) nebo následující výstavbě domů (například v rámci územního řízení, stavebního řízení, kolaudačního řízení) (b), které by umožnily lépe usměrnit výstavbu a zamezit jejímu negativnímu působení? Jaké?

- a) při tvorbě územního plánu

.....  
 .....  
 .....  
 .....

b) při výstavbě domů

.....  
.....  
.....  
.....

14) Byly po schválení územního plánu provedeny nějaké jeho **změny**? Kde (jak rozsáhlé) a jaké byly jejich důvody?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

15) Umožnila by obec **další výstavbu** domů nad rámec současného územního plánu – tedy prostřednictvím jeho změny? (příp. plánuje tvorbu nového územního plánu?)

.....  
.....

16) **Spolupracuje obec** na plánování územního rozvoje se sousedními obcemi? Pokud ano, jak?

.....  
.....  
.....  
.....

17) Myslíte si, že by měl existovat **vyšší územně plánovací dokument**, který by usměrňoval územní rozvoj v rámci Českobudějovické aglomerace (udával by např. kategorizaci sídel podle vhodnosti pro příměstskou výstavbu, řešil problematiku příměstské dopravy, ochranu příměstské krajiny, rekreace apod.)? Prosím, zdůvodněte.

.....  
.....  
.....  
.....

**ZAPOJENÍ NOVÝCH OBYVATEL PŘÍSTĚHOVAVŠÍCH SE PO ROCE 1989 DO ŽIVOTA V OBCI  
A JEJÍCH SÍDLECH**

18) Jak hodnotíte **příchod nových obyvatel** (do nové zástavby) z pozice starosty?

	1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -	souhrnně za obec
a) jejich příchod vítám				
b) vnímám příchod spíše pozitivně				
c) mám neutrální postoj				
d) vnímám příchod spíše negativně				
e) jsem rozhodně proti příchodu nových obyvatel do obce				

19) Jaké konkrétní **přínosy a naopak problémy** nebo nové jevy přinesl příchod nových obyvatel do obce a jejích sídel?

	1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -	souhrnně za obec
<b>pozitiva</b>				
<b>negativa</b>				

20) Sociální vztahy mezi starými a novými obyvateli v obci a jejích sídlech jsou podle Vašeho názoru:

	1. sídlo -	2. sídlo -	3. sídlo -	souhrnně za obec
a) vynikající (★)				
b) dobré (★)				
c) snáší se				
d) špatné (★★)				
e) žijí nezávisle na sobě				
nelze posoudit				

✱ Uveďte konkrétní příklady spolupráce (v daném sídle):

.....

.....

.....

\*\*\* Uveďte konkrétní příklady neshod (v daném sídle):

.....

.....

.....

21) Jsou noví obyvatelé v zastupitelstvu obce?      ano      ne

22) Kandidovali noví obyvatelé v posledných komunálnych voľbách do zastupiteľstva obce?

23) Účastní se noví obyvatelé obecních schůzí?

a) ano pravidelně      b) někdy, zvláště při projednávání vlastních záležitostí      c) ne, nikdy

24) Vyberte, prosím, u následujících otázek odpověď, která vystihuje chování nových obyvatel obce.

- |    |   |     |        |    |
|----|---|-----|--------|----|
| a. | nakupují v místním obchodě s potravinami      | ano | zřídka | ne |
| b. | jejich děti navštěvují místní mateřskou školu | ano | zřídka | ne |
| c. | využívají další místní služby                 | ano | zřídka | ne |
| d. | účastnili se letošního „pálení čarodějnic“    | ano | zřídka | ne |

e. navštěvují místní restauraci (hospodu)	<b>ano</b>	<b>zřídka</b>	<b>ne</b>
f. účastní se společenských akcí (zábav, disco..)	<b>ano</b>	<b>zřídka</b>	<b>ne</b>
g. využívají místní spolky (cvičení, Sokol, hasiči atp.)	<b>ano</b>	<b>zřídka</b>	<b>ne</b>
h. využívají místní stavební firmy a řemeslníky	<b>ano</b>	<b>zřídka</b>	<b>ne</b>
i. pomáhají při udržování komunálních prostor	<b>ano</b>	<b>zřídka</b>	<b>ne</b>
j. jsou izolovaní (nevyužívají výše uvedené možnosti)	<b>ano</b>		<b>ne</b>

25) Setkává se obec s problémem neochoty nových obyvatel ke změně adresy trvalého bydliště do Vaší obce? Jakého podílu nových obyvatel se to týká?

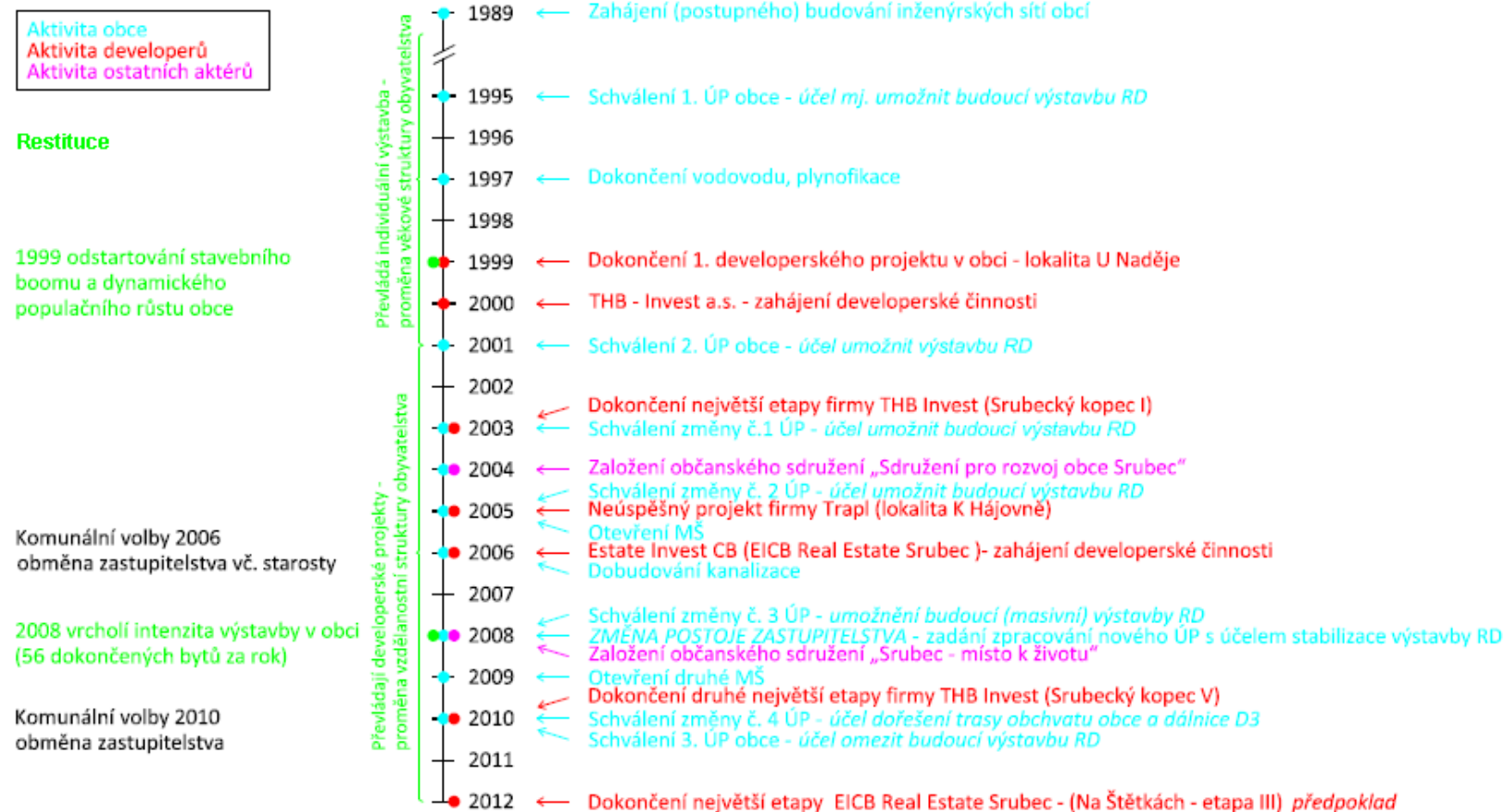
.....

.....

Prosím zde otiskněte razítko obecního úřadu



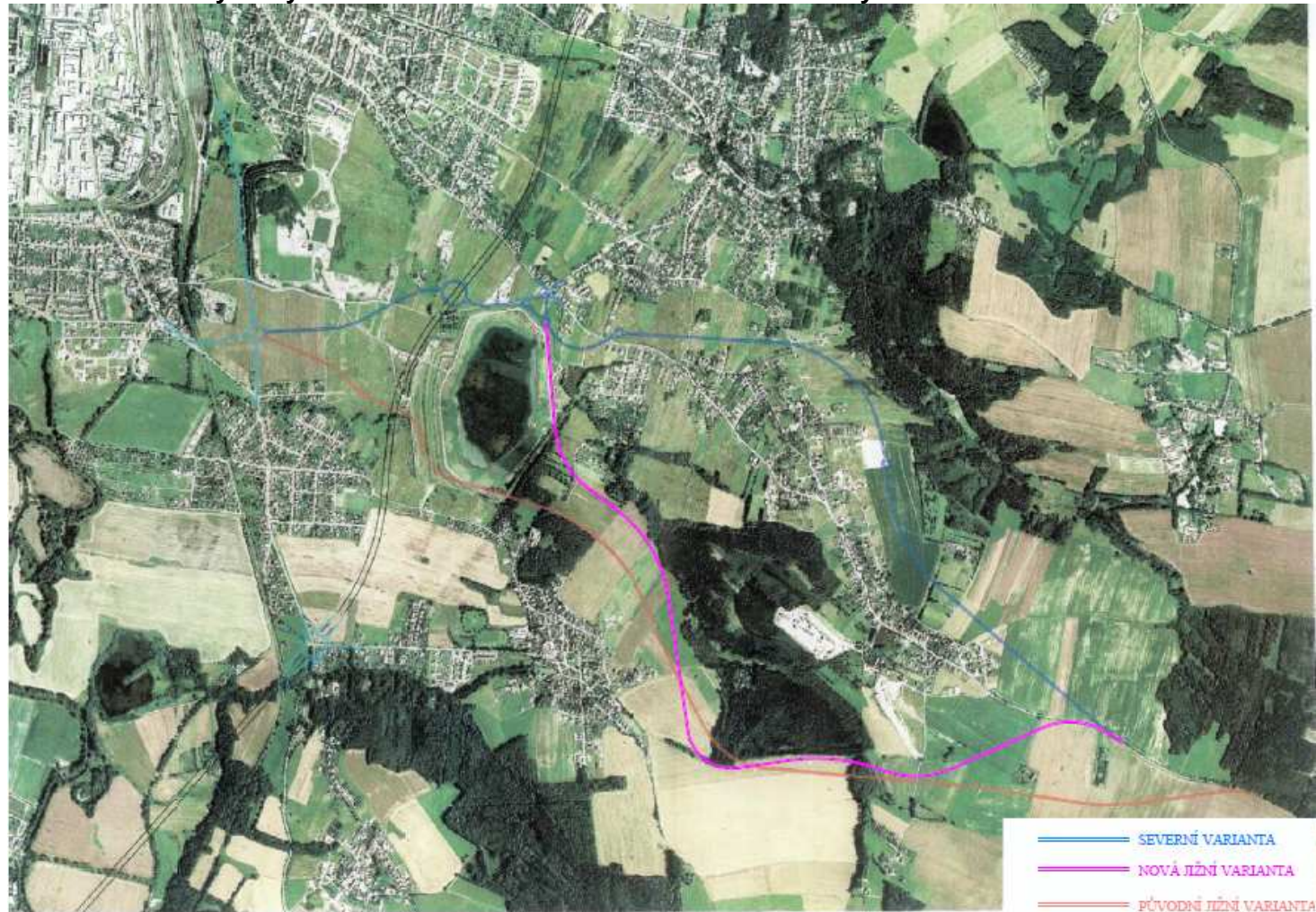
### Příloha 3 Důležité mezníky vývoje rezidenční výstavby v obci Srubec



Zdroj: terénní šetření



**Příloha 4 Varianty trasy obchvatu obce Srubec navrhované občanským sdružením “Srubec – místo k životu”**



Zdroj: Uhlík, Havlíček 2009

Poznámka: Šedou linií je zobrazena plánovaná trasa dálnice D3 (nalevo od trasy se nachází zástavba Českých Budějovic). Modře je zobrazena “severní trasa”, růžově alternativní “jižní trasa” obchvatu.